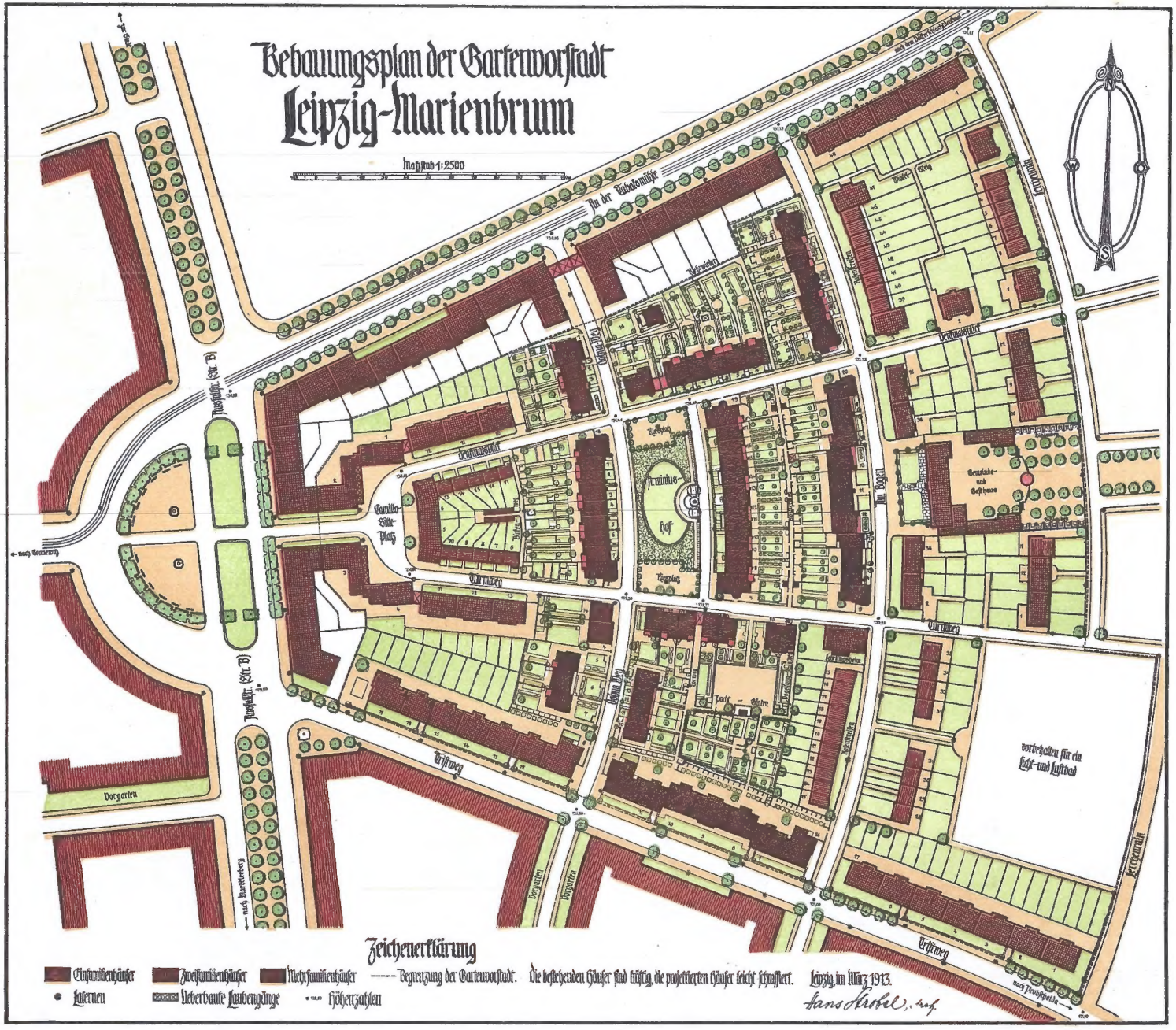
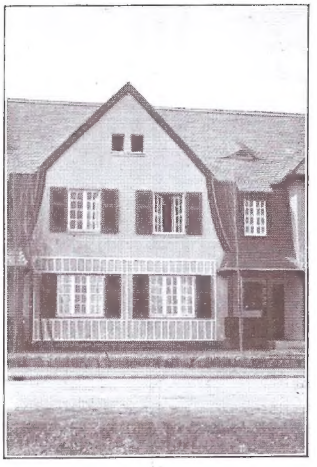


Karthogr. Anstalt und Plandruckerei von Vögele & Schultze, Leipzig.



Die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn

Verlegt 1913 bei H. A. Ludwig Degener · Leipzig

IV

Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn

Gemeinnützige Geſellſchaft mit beſchränkter Haftung.

Aufſichtsrat:

Rechtsanwalt Dr. Konrad Hagen, Vorſitzender.
Konſul A. Meyer von Bremen, ſtellv. Vorſitzender.
Kaiſerlicher Baurat Peter Dybwad, BDA/DWB.
Verlagsbuchhändler Dr. Felix Meiner.
Schriftſteller Otto Meißgeier.
Kommerzienrat Bernhard Meyer.
Stadtbauinſpektor Hans Strobel.

Baukommiſſion:

Stadtbauinſpektor Hans Strobel, Architekt, DWB, Vorſitzender.
R. Tſchammer, Kgl. Sächſ. Baurat, BDA/DWB, ſtellv. Vorſitzender.
Dr. Eberhard Brauer.
Peter Dybwad, Kaiſerlicher Baurat, BDA/DWB.
Emil Ruester, Architekt, Diplom-Ingenieur.

Geſchäftsführer:

Kaufmann Jakob Umſtetter, Leipzig-Marienbrunn.

Bauleitung:

Kurt Herrmann, Architekt, DWB.

Sämtliche Herren haben ihren Wohnſitz in Leipzig.

Geſchäfts- und Auskunftsſtelle:

Leipzig-Marienbrunn, Denkmalsblick 14, Fernſpr. 20746.
Poſtamt: Leipzig 13 (Hauptpoſt).
Bankverbindung: Meyer & Ko., Leipzig, Thomaskirchhof 20.
Bahnſendungen: Bahnhof Leipzig-Stötteritz.
Geſchäftszeit: 8 bis 4 Uhr, Sonnabends 8 bis 3 Uhr.

Verzeichnis der Abbildungen

Vorbemerkung: Die Namensnennung der einzelnen Architekten bei der Mehrzahl der Bilder mußte deshalb unterbleiben, weil es notwendig gewesen wäre, bis zu fünf Herren bei manchen Straßenansichten zu nennen. Auch die Verfasser der einzelnen Abschnitte sind nicht genannt, da die Schrift in gegenseitigem Zusammenarbeiten entstanden ist.

	Seite
1. Bebauungsplan (farbig) vor der Titelseite	
2. Der Marienbrunnen	5
3. Modell vom Arminiushof nach den ursprünglichen Plänen	6
4. Kronprinz Georg in Marienbrunn	17
5. König Friedrich August in Marienbrunn am 22. Juni 1913	18
6. Am Turmweg	38
7. Am Dohnaweg	49
8. Am Arminiushof	50
9. Am Turmweg	50
10. Rückseite einer Baugruppe am Bogen	51
11. Am Denkmalsblick	51
12. Am Arminiushof	52
13. Am Dohnaweg (mit Grundriß)	53
14. Am Arminiushof-Eingang zum Ausstellungshaus 5	54
15. Gartenansicht der Einfamilienhäuser am Arminiushof	55
16. Einrichtung des Einfamilienhauses Arminiushof 3 (Grundriß)	56
17. Einfamilienhausgruppe am Arminiushof (Grundriß und Aufriß)	57
18. Am Dohnaweg	58
19. 3 Zweifamilienhäuser am Dohnaweg (Grundriß und Aufriß)	60
20. Ein- und Zweifamilienhäuser am Dohnaweg (Grundrisse)	61
21. Einfamilienhausgruppe am Dohnaweg (Grundrisse)	62
22. Wohnung in einem Zweifamilienhaus (Grundriß)	63
23. Blick über den Arminiushof in den Dohnaweg	64
24. Gasthaus Marienbrunn, am Bogen	66
25. Am Arminiushof	66
26. Am Dohnaweg	67
27. Am Bogen	67
28. Am Denkmalsblick	68
29. Am Arminiushof	69
30. Am Arminushof	70
31. Am Denkmalsblick	71
32/33. Gärten zwischen Arminiushof und Bogen	72/73
34. Am Bogen	74
35. Am Denkmalsblick	75
36. Am Bogen	75
37/38. Einfamilienhausgruppe (einer späteren Bauperiode vorbehalten)	76/77
39. Am Turmweg	78
40. Schematische Darstellung d. Kläranlage	79
41. Aus einem Wohnzimmer — Ausstellungshaus 5	81
42. Aus einem Wohnzimmer — Ausstellungshaus 5	82
43. Aus einem Wohnzimmer — Ausstellungshaus 5	83
44. Aus einer Studentenbude — Ausstellungshaus 5	84
45. Aus einem Schlafzimmer — Ausstellungshaus 7	84
46. Aus einem Speisezimmer — Ausstellungshaus 5	85
47. Blick in den Garten — Ausstellungshaus 5	85
48. Aus einem Wohnzimmer — Ausstellungshaus 7	85
49. Aus einer Wohnküche — Ausstellungshaus 7	86
50. Aus einem Schlafzimmer — Ausstellunghaus 6	86
51. Speisezimmer — Ausstellungshaus 4	87
52. Wohnzimmer — Ausstellungshaus 4	87
53. Elternschlafzimmer — Ausstellungshaus 4	88
54. Schlaf- und Wohnzimmer — Ausstellungshaus 7	89
55. Übersichtsplan der Ausstellungshäuser	91

Inhaltsübersicht

		Seite
I.	Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, G. m. b. H.	III
II.	Inhaltsübersicht	V
III.	Verzeichnis der Abbildungen	VI
IV.	Vorwort von Geheimrat Dr. Ing. Muthesius-Nicolassee	VII – VIII
V.	Gartenstädte (Allgemeines)	1 — 4
VI.	Entwicklungsgang. Aufruf zur Gründung von Gartenstädten für Leipzig — Das Erbbaurecht und die Gartenvorstadt „Leipzig-Marienbrunn" von Geheimrat Prof. Dr. Erman — Referat des Berichterstatters des Sonderausschusses der Stadtverordneten Dr. Conrad Junck	4—18
VII.	Gesellschaftsvertrag	19—22
VIII.	Eingabe an den Rat der Stadt Leipzig. Baugelände in Erbpacht — Ausstellungsgelände in Pacht — Baugelder — Planfeststellung — Straßen- und Schleusenbauten — Straßen außerhalb, Gas, Wasser, Elektrizität — Ortsgesetz — Die Ausstellung als Entstehungsursache — Die Umgebung des Völkerschlachtdenkmals — Die Gartenstadtbewegung — Kleinwohnungsbau in Leipzig — Quasnitz — Unser Projekt — Wohnbedürfnisse in Leipzig — Die Umzugskalamität — Ursachen des Entstehens der Mietskasernen — Billige Straßen — Bauerleichterungen für das Kleinhaus — Einfamilienhäuser in Erbmiete — Unser Gelände — Die Entwässerung usw. — Vorteile der baldigen Erschließung — Förderung des Flachbaues, eine kommunalwirtschaftliche Förderung — Unsere Gesellschaft	22—27
IX.	Erbbauvertrag	27—33
X.	Bauvorschriften. Ortsgesetz über die bei Errichtung von kleinen Wohnhäusern geltenden Bauvorschriften: Allgemeines, Mauerstärken, Treppenhäuser, Wohnräume, Waschküchen, Schornsteine, Baderäume, Aborte, Ausnahmebewilligung	33—38
XI.	Finanzielles, mit zwei Amortisationsplänen	39—47
XII.	Zusammenhang mit der Internationalen Baufachausstellung	48—49
XIII.	Der erste Bauabschnitt und die Absichten für die nächste Bauperiode	50—59
XIV.	Vom Wohnen in Marienbrunn	59—64
XV.	Leipzig als „Gartenstadt"	65—69
XVI.	Die Gärten	70—77
XVII.	Der Straßenbau	78
XVIII.	Die Beseitigung und Reinigung der Abwässer	79—80
XIX.	Die Beseitigung von Hausmüll und Asche	80
XX.	Die Handwerkerausstellung	81—91

ſuchungen, Berechnungen und praktiſche Verſuche haben zur Genüge gezeigt, daß die Vorausſetzung, man müſſe in großen Städten die Menſchen in vier- oder fünfſtöckigen Mietskaſernen dicht nebeneinander und übereinander verſtauen, nicht zutrifft. Man hätte übrigens, um die Falſchheit dieſer heute noch von den Intereſſenten aufgeſtellten Behauptung zu erkennen, gar keiner Beweisführung bedurft; ein einfacher Beſuch der engliſchen und amerikaniſchen Großſtädte hätte erwieſen, daß auch Millionenſtädte ohne die Mietskaſerne auskommen, und daß eine freie niedrige Bebauung da, wo die Ausdehnungsfähigkeit nicht durch vorhandene natürliche Schranken gehemmt iſt, auch für Städte allergrößten Umfanges noch ausführbar iſt. Die Umkehr iſt heute nicht nur möglich, ſondern man muß es ſo ausdrücken, daß die Fortſetzung der alten Bebauungspolitik eine Verſündigung gegen den Geiſt der Zeit iſt, ganz zu ſchweigen von der großen Verantwortung in national-politiſcher Hinſicht, von der derjenige einen Teil übernimmt, der eine als ruinös erkannte Methode weiter betreibt. Selbſt die Geſetzgebung, die ja im allgemeinen nur dem tatſächlich eingetretenen Wechſel der Ideen folgt, hat eingelenkt. Wir ſtehen an der Schwelle eines Reichs-Wohnungs-Geſetzes, das ſich den modernen ſtädtebaulichen Ideen anſchließen wird.

Wie kommt es nun, daß, wenn die Sachlage wirklich geklärt iſt, noch ſo wenig von der Bebauung nach den neuen Grundſätzen zu merken iſt? Die Antwort liegt darin, daß die geſamte wirtſchaftliche Konſtellation auf die Mietskaſernenbebauung zugeſchnitten iſt. Das Hypothekenweſen iſt im Hinblick auf die Mietskaſerne organiſiert, und trotz aller Verſuche, einen Weg für die Beleihung des Kleinwohnungsbaues zu finden, iſt praktiſch ſo gut wie noch kein Erfolg erzielt. Die Grundſtücke rings um unſere Großſtädte ſind unter dem Geſichtspunkt eines hohen Spekulationsertrages, der aber nur mit der üblichen hohen Bebauung zu erreichen ſein würde, mit Beſchlag belegt und befinden ſich in feſten Händen. In Berlin ſieht der noch heute gültige Bebauungsplan die Bebauung einer ſechsmal ſo großen Grundfläche, als das mit fünfſtöckigen Mietskaſernen bebaute Berlin jetzt einnimmt, für dieſe Bebauung vor. Die Anſicht, daß man die auf dieſer Grundlage erfolgte Grundſtücksſpekulation dadurch reſpektieren müſſe, daß man den Bebauungsplan nicht mehr änderte, gleicht dem Fatalismus des Selbſtmörders. Auch hier wird ſich übrigens die Löſung von ſelbſt finden, die Grundſtücksſpekulation wird und muß an ihrem eigenen Syſtem zugrunde gehen.

Jetzt in der Übergangszeit kommt es darauf an, daß diejenigen Organe, welche von der Grundſtücksſpekulation und Hypothekenbeleihung unabhängig ſind, tatkräftig für die neuen ſtädtebaulichen Ideen eintreten, deren Leitſatz iſt: Flachbau ſtatt Hochbau, Einfamilienhaus mit Garten ſtatt der Hofwohnung in der Mietskaſerne, Spielplätze, Wald- und Wieſenflächen ſtatt der Prachtſtraßen und unbetretbaren Schmuckplätze. Es kommt darauf an, leuchtende Beiſpiele der neuen Art hinzuſetzen, an denen die öffentliche Meinung nicht mehr vorübergehen kann, und die die Mietskaſernen-Intereſſenten nicht mehr verneinen können. Ein ſolches Beiſpiel liegt in der Gartenvorſtadt Marienbrunn vor. Durch ihre Förderung leiſtet die Stadt Leipzig Pionierdienſte und wird ſich einen Ehrenplatz in der Geſchichte des modernen Städtebaues und der hygieniſchen Volksfürſorge ſichern.

Hermann Muthesius.

Vorwort

Bei dem Anwachsen der großen Städte, das im 19. Jahrhundert mit einer Intensität eingetreten ist, für die sich in der Geschichte keine Parallele findet, ist die Wohnungsherstellung unter dem verhängnisvollen Irrtum erfolgt, daß es nötig sei, die Menschen in hohen Miethäusern eng aufeinander zu drängen. In keinem Lande ist dieses Zusammendrängen mehr geübt worden und hat verhängnisvollere Formen angenommen als gerade in Deutschland. Vielleicht ist die wissenschaftliche Methode der Deutschen, die von theoretischer Erwägung ausgeht, hierfür verantwortlich zu machen, indem nach der einmal aufgestellten Theorie gehandelt wurde, ohne je Zweifel in die Sache zu setzen. Die vor fünfzig Jahren aufgestellte Theorie besagte, daß der Boden in dicht bevölkerten Städten aufs äußerste ausgenutzt werden müsse, weshalb man notwendigerweise hoch zu bauen gezwungen sei. Sie stellte ferner den Grundsatz auf, daß man allen Möglichkeiten eines späteren Verkehrs von vornherein Rechnung tragen und deshalb durchweg sehr breite Straßen anlegen müsse. Schließlich sah sie in der Zusammengruppierung der verschiedenen Bevölkerungsklassen in den Mietskasernen die Möglichkeit für einen sozialen Ausgleich, indem angenommen wurde, daß die reicheren Vorderhausbewohner die ärmeren Hinterhausbewohner unterstützen würden (so steht zu lesen in der Denkschrift, mit welcher der Stadtbaurat Hobrecht jenen denkwürdigen Bebauungsplan von Berlin rechtfertigte, der die fünfstöckige Mietskaserne zum Ideal erhob). Die jahrzehntelange Ausübung dieser Bebauung hat die Mietskaserne in den Köpfen der heutigen Generation zur Selbstverständlichkeit werden lassen. Die äußerliche Großartigkeit, die in den breiten Straßen angeschlagen ist, hat sich sogar auf unsere Vorortbebauung ausgedehnt und erfreut sich überhaupt in einem Zeitalter der besonderen Schätzung, in welchem die Prätension, vor allem recht viel zu scheinen, breite Bevölkerungsschichten beherrscht.

Inzwischen haben sich die Folgen der falschen Methode in nicht mehr zu verkennender Weise bemerkbar gemacht. Die großstädtische Bevölkerung geht in moralischer wie physischer Beziehung zurück, worüber jede Statistik Auskunft gibt. Säuglingssterblichkeit, Tuberkulose, Geisteskrankheiten nehmen in erschreckendem Maße zu. Die Anzahl der Militärtauglichen geht bei den Großstädtern rapid herunter. In Berlin sind 10 Prozent der schulpflichtig werdenden Kinder physisch nicht fähig, die Schule zu besuchen. Wirtschaftlich hat die baupolizeiliche Zulassung der dichten und hohen Bebauung vor allem die Wirkung gehabt, eine wilde Grundstücksspekulation anzufachen, die den Bodenwert auf schwindelnde Höhe getrieben hat, so daß jetzt ein wesentlicher Teil des deutschen Nationalvermögens zur Bestreitung der Wohnungsmieten dient, d. h. als Verzinsung für die hohen Grundstücksbelastungen in der Versenkung verschwindet. Die übermäßig breiten Straßen haben ferner die Notwendigkeit, möglichst tiefe Grundstücke zu schneiden mit sich gebracht, weil die enormen Straßenkosten durch flache, also kleine Grundstücke nicht getragen werden können. Zur Abhilfe gegen Tuberkulose, Geisteskrankheiten und Kindersterblichkeit müssen die Städte jetzt große Kapitalien für Heilstätten, Asyle und Irrenhäuser anlegen. Alle diese Anstalten bekämpfen aber nur die Symptome des fressenden Übels, das vorzugsweise in den ungeeigneten Wohnungsverhältnissen zu suchen ist. So hat die Entwicklung gezeigt, daß das ganze System falsch und für die physische, moralische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Volkes verderblich ist.

Nachdem dies heute offenbar ist, braucht die Notwendigkeit einer schleunigen Umkehr nicht mehr diskutiert zu werden. Die letzte Entwicklung im Städtebau, ausgedehnte Unter-

Gartenstädte

Die Gartenstadtbewegung ist in England wachgerufen worden, wenn auch in Deutschland etwa gleichzeitig Stimmen in derselben Richtung laut wurden. So hat der Leipziger Ingenieur Fritsch, unabhängig von dem Engländer Howard, im Jahre 1896 sein Buch: „Die Stadt der Zukunft", geschrieben, dem das Bändchen „Die neue Gemeinde" folgte. Er entwickelt darin bodenreformerische Ideen und macht Vorschläge für eine vernünftigere, auf Voraussicht und Ersparnis beruhende Gestaltung unserer Städte vom Standpunkt des Ingenieurs aus. Das Buch fand leider wenig Beachtung. England kennt im Gegensatz zu uns die Mietskaserne fast gar nicht; man wohnt dort im Kleinhaus, und nur im Zentrum Londons und der wenigen größten anderen Städte gibt es hier und da neben Hotels und Geschäftshäusern auch einige Massenmietshäuser, die aber entweder mehr einen hotelartigen Charakter haben oder ursprünglich anderen als Wohnzwecken dienten. Einige neuere Bauten, so solche vom Londoner Grafschaftsrat, sind zwar richtige Mietskasernen in unserem Sinne, wenn auch viel hygienischer gebaut; sie haben sich aber nicht eingeführt, und man sieht von ihrer Wiederholung ab.

Da der Flachbau in England allgemein Brauch ist, hat er als traditionelle bewährte Wohnform den Geldmarkt für sich, während in Deutschland, wenigstens im überwiegenden Teil unserer Städte, der Geldmarkt ausschließlich von der Mietskaserne in Anspruch genommen wird, deren Sicherheit meist weniger in dem Wert des Hauses, das natürlich abgenutzt wird, als in dem erwarteten steigenden Wertzuwachs des Landes liegt, eine Voraussetzung, die beim englischen Flachbau wegfällt. Daraus folgt nun, daß sich der Einführung des Flachbaues in Deutschland außerordentliche Schwierigkeiten entgegenstellen, und daß die Geldbeschaffung überhaupt nicht möglich wäre, wenn nicht die Landesversicherungsanstalten es sich zur Aufgabe gemacht hätten, Gelder zur Verfügung zu stellen. Staat, Reich und eine Anzahl Kommunen sind gefolgt, aber noch nicht der Privatgeldmarkt, der immer noch außerordentlich zurückhaltend ist und selbst Hypotheken an erster Stelle bis 50 oder 60 % der nachgewiesenen Selbstkosten für eine unsichere Anlage hält. Hieran wird sich auch erst dann etwas ändern, wenn in großem Umfange Gartenstadtanlagen geschaffen sind, deren Sicherheit und Rentabilität eine Reihe von Jahren geprüft sein werden.

Auch die Behörden stellen sich dem Kleinhausbau manchmal noch recht ablehnend gegenüber, weil sie von falschen Voraussetzungen ausgehen und harte Bedingungen, die beim Massenmietshaus sehr wohl am Platze sind, unnötigerweise auch beim Flachbau verlangen. Durch diese scharfen Baubedingungen, namentlich hinsichtlich der Brandmauern, Treppenbreiten und -steigung, Zimmerhöhen usw. wird aber das Kleinhaus für den Minderbemittelten zur Unmöglichkeit. Namentlich sind es aber die übermäßigen Straßenbaukosten, die ebenfalls beim Massenmietshaus, bei der großstädtischen gedrängten Wohnweise am Platze sein mögen, die nun aber den Kleinhausbau und gar die Gartenstadt, das ist der Kleinhausbau inmitten von Gärten, unmöglich machen, weil das einzelne Grundstück durch den Anteil an Straßenpflasterung und Kanalisation unerschwinglich belastet wird. Die Ansichten, die in dieser Hinsicht herrschen, zeugen von so viel Voreingenommenheit und Mißtrauen gegenüber dem Einfamilienhaus, daß auch von diesem Standpunkt aus die Gründung der ersten deutschen Gartenstadtunternehmungen als Pioniere nur mit Freuden begrüßt werden kann.

Eine solche Pionieranlage ist die Gartenvorstadt Marienbrunn in Leipzig, die insofern noch ein besonderes Beispiel gibt, als hier mit einer fortschrittlichen Stadtverwaltung zusammen gearbeitet werden konnte. Die Stadt hat das Gelände in Erbbaurecht und auch das Baugeld

bis zu 75 % des Bauwertes gegeben mit der Bestimmung, daß Land und Baulichkeiten in 99 Jahren an die Stadt frei zurückfallen. Es fiel also bei der Gründung die Beschaffung des Geldes für die Anschaffung von Land fort, da der Landwert nur zu verzinsen ist, und es war der gemeinnützigen Gesellschaft auch die Sorge für die Beschaffung einer hochwertigen ersten Hypothek erspart. Für die Stadt ihrerseits muß der Plan von größter Wichtigkeit sein, da ihr ja das Kapital verzinst wird und sie obendrein später schuldenfrei und ohne Entschädigung Besitzerin der ganzen Anlage wird. Ein ähnlicher, aber günstigerer Vertrag ist mit der Stadtgemeinde Mannheim zur Gründung der Gartenvorstadt Mannheim abgeschlossen worden. Die Erfahrung an anderen Stellen hat gezeigt, daß ohne die Unterstützung der Mutterstadt die Gartenstadtbewegung hauptsächlich wegen der Landsicherungsfrage nur sehr langsam oder gar nicht vorwärtskommen kann, da nennenswerte Kapitalien bei der gründenden Gesellschaft meist nicht vorhanden sind.

Etwas anderes ist es, wenn, wie im Fall Hellerau bei Dresden, eine kapitalkräftige gemeinnützige Gesellschaft besteht, die entweder das ganze Land abnehmen kann oder mit dem Vorbesitzer einen Vertrag auf allmähliche Abnahme eingeht. Die Gartenstädte Karlsruhe und Nürnberg haben ein besonderes Entgegenkommen durch die Landverkäufer gefunden, indem sie ganz nach Bedarf abnehmen und zahlen, also nicht unnütze Zinsen zu zahlen brauchen; es waren dies aber hervorragend interessierte Landbesitzer, denen ganz besonders an der Dezentralisationsbestrebung im Sinne der Gartenstadtbewegung gelegen sein muß, nämlich der Staat. In anderen Fällen, hauptsächlich Straßburg, hat die Stadt ein großes Kapital zum Bau und Landkauf zur Verfügung gestellt. Die Gartenstadt Margaretenhöhe, die der Stadt Essen übereignet ist, verdankt ihre Gründung der Frau Margarete Krupp, die eine vorbildliche Siedlung im Sinne des englischen Philantropen Cadbury schaffen wollte. Es ist hier, ganz wie in dem Cadburyschen Bournville, der Mangel der Fabrikantenkolonie vermieden, nur Angestellte des Werkes zuzulassen, d. h. es kann bis auf einen bestimmten Prozentsatz jedermann in der Kolonie Wohnung finden.

Dieser letztere Punkt unterscheidet die Gartenstadtunternehmungen grundsätzlich von den sogenannten Fabrikantenkolonien, und die oben erwähnte philantropische Anlage von Cadbury-Birmingham bildet eigentlich den Ausgangspunkt der Gartenstadtbewegung. Zahlreiche große Fabrikherren haben Vortreffliches auf dem Gebiete der Wohnungsfürsorge für Arbeiter geschaffen, sich aber dabei, wie es ganz natürlich ist, auf ihre eigenen Arbeiter beschränkt. Mit dem Augenblick aber, als in England ein großzügig denkender Unternehmer die Mängel einer reinen Fabrikantenkolonie erkannte, die doppelte Abhängigkeit seiner Angestellten vom Fabrikherrn, einmal durch Arbeits-, dann durch Mietsvertrag, nicht als zweckmäßig und recht empfand, als er die Tendenz beobachtete, daß seine besten Angestellten lieber schlechter, aber unabhängig vom Arbeitgeber wohnen wollten, und er aus dieser Erkenntnis eine jedermann zugängliche Kolonie errichtete, deren Besitz und Leitung er von der Fabrik unabhängig machte, fand diese zukunftsreiche Tochter der Fabrikantenkolonie begeisterte Aufmerksamkeit in England. Sie regte den Gründer der englischen Gartenstadtgesellschaft, Howard, zu der Frage an: „Könnte nicht durch Zusammenschluß vieler Fabrikanten eine ganz neue Kommune geschaffen werden, in der die Grundstücksspekulation ausgeschaltet und der gesamte Wertzuwachs zugunsten der Gemeinde gesichert wird?“ Das Ergebnis war die Gründung der Gartenstadt Letchworth, eine Stunde von London, auf einem Gebiet von über 1500 ha, wovon etwa $^1/_3$ als eigentliches Stadtgebiet, das übrige für landwirtschaftliche Zwecke bestimmt ist. Diese riesige, noch ganz junge Anlage stellt heute schon einen großen Erfolg dar,

der sich in dem Wertzuwachs zeigt, der bei kluger Voraussicht und unter Verzicht auf Zwischengewinn in die Taschen der Unternehmer oder Wiederverkäufer der Gesamtheit zum Segen gereicht.

Eine solche eigentliche Gartenstadt mit eigenem Leben, eigener Industrie wird aber nicht so schnell Nachfolge finden und hat auch selbst im Mutterlande bis jetzt zu keiner zweiten geführt. Der nächste Schritt war der, sich lieber an die Großstädte anzulehnen und Gartenvorstädte zu gründen, Siedlungen, die kein selbständiges Leben haben, deren Bewohner hauptsächlich in der Stadt beschäftigt sind. Diese Anlagen haben in England in den 5—6 Jahren ihres Bestehens einen beispiellosen Erfolg errungen! Es sei besonders Hampstead bei London genannt.

Auch in Deutschland muß man sich vorläufig unter einer Gartenstadt nur eine Gartenvorstadt denken; denn selbst die Gartenstadt Hellerau ist keine reine Gartenstadt im Sinne von Letchworth. Hellerau liegt zu nahe bei Dresden, und ein großer Teil seiner Bewohner fährt täglich in die Stadt, so daß von einer ganz selbständigen Kommune auch dort keine Rede sein kann. Freilich zeigt Hellerau einen Gartenstadttypus, wie er sonst in Deutschland noch nicht besteht, indem dort ein eigener Industriebezirk vorgesehen ist, während die übrigen Gartenstadtanlagen reine Wohnhausanlagen sind.

Die zahlreichen neueren Villenkolonien in der Nähe unserer Großstädte, die sich zum Teil ebenfalls Gartenstädte nennen, verdienen diesen Namen vom volkswirtschaftlichen Standpunkt aus nicht; denn sie tun nichts weiter, als was die alten Villenkolonien geleistet haben: die Grundstücke gehen in den freien Besitz des Käufers über. Die Liegenschaften werden mit der Zeit durch den Weiterverkauf immer teurer, so daß gerade also der Kardinalpunkt der Gartenstadtbewegung, die Ausschaltung der Spekulation, ganz wegfällt. Selbst ästhetisch geschieht kaum etwas im Sinne der Gartenstadtbewegung, weil dem einzelnen Landkäufer die Gestaltung seines Hauses überlassen bleibt; eine Fürsorge für einen harmonischen Zusammenhang der ganzen Kolonie ist nur in wenigen Fällen zu bemerken.

Dieser Kardinalpunkt, das Land durch Weiterverkauf nicht immer teurer werden zu lassen, entspringt dem Umstande, daß der Wertzuwachs durch die Gesamtheit geschaffen wird und demnach nicht Einzelnen in die Taschen fließen sollte. Auf der anderen Seite soll dadurch verhindert werden, daß die Nachfolger teurere Mieten zu zahlen haben, als es die Gründer beabsichtigt hatten. Diese Frage betrifft nicht nur Arbeiterhäuser, sondern auch die Wohnstätten für den Mittelstand, und daher sieht die Gartenvorstadt Marienbrunn in Leipzig mit Recht auch einige größere Einfamilienhäuser vor. Die Lage von Marienbrunn zwischen drei Hauptverkehrsstraßen bedingte an diesen Straßen wegen der hohen Anliegerleistungen eine höhere Randbebauung. Natürlich müssen die billigsten Wohnungen in dieser Randbebauung, von der 7 Häuser im Süden mit Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautem Dach bereits fertiggestellt sind, untergebracht werden. Aber auch diese kleinen Wohnungen haben ihr Gärtchen, und bei dem Wegfall von Hinterhäusern und Seitenflügeln bieten diese Wohnungen inmitten der Grünanlagen doch einen außerordentlichen Vorteil im Gegensatz selbst zu den gesundesten Etagenwohnungen in der Stadt.

Die Frage der Unterbringung der minderbemittelten Kreise in Gartenvorstädten ist für Deutschland und namentlich für unsere norddeutschen Gegenden auch bei weitem noch nicht gelöst. Die Baukosten machen sich besonders bei den kleinsten Typen so außerordentlich bemerkbar, daß Wohnungen, die heute in der Mietskaserne 1 und 2 Zimmer darstellen, schwerlich als Einfamilienhäuser gebaut werden können, sollen nicht die Mietskosten erheblich das überschreiten, was die Interessenten in der Mietskaserne zu zahlen gewohnt sind.

Damit würden diese Familien aber für das Kleinhaus fortfallen, der Zweck wäre also nicht erreicht. Je mehr wir nach Süddeutschland und West- resp. Nordwestdeutschland kommen, desto einfacher ist allerdings die Lösung, während besonders in Berlin und in manchen noch nördlicher liegenden Städten das Einfamilienhaus ganz erheblich teurer ist als in Süd- und Mitteldeutschland. Die sehr vernünftigen sächsischen Bauordnungen und Bauvorschriften haben glücklicherweise gerade in Sachsen den Kleinhausbau sehr gefördert, während in Norddeutschland die zu scharfen Bauvorschriften und Straßenkosten den Kleinhausbau zu sehr belasten, wobei noch in Betracht kommt, daß die großstädtische Bevölkerung hinsichtlich der Wärme in ihren Mietskasernenwohnungen verwöhnt ist und man daher nicht zu leicht bauen darf. Alle diese Fragen brauchten in England, dem Land des Einfamilienhauses, nicht erst gelöst zu werden, und dadurch ist der Erfolg der englischen Gartenstadtbewegung vielleicht eher zu verstehen. Um so größere Wichtigkeit ist aber unseren ersten deutschen Gartenstadtunternehmungen beizumessen, die den Sprung von der Mietskaserne zur weiträumigen Bebauung wagen und den Tatsachenbeweis für die Durchführbarkeit und Rentabilität der Idee bringen. Marienbrunn aber ist ein ganz besonders lehrreiches Unternehmen, weil zugleich das Interesse der Kommune an diesem Beispiel bewiesen wird.

Entwicklungsgang der Siedelung

Die ersten Besprechungen über eine in Leipzig zu errichtende Gartenvorstadt fanden im Herbst 1910 in Gemeinschaft mit einer kleinen Gruppe von meist dem Handwerkerstand angehörenden Leuten statt, die sich in erfreulichem Optimismus das Ziel gesetzt hatte, eine sächsisch-thüringische Gartenstadt irgendwo im Walde zu gründen. Im Winter 1910 gelang es nach Vorträgen von Dr. Ing. Mackowsky und A. Otto in einer Ortsgruppe Leipzig der Deutschen Gartenstadtgesellschaft etwa 200 für die Gartenstadtidee interessierte Leipziger zusammenzufassen. Bei der Werbetätigkeit hat sich insbesondere der jetzige Geschäftsführer verdient gemacht. Den Vorsitz übernahm Rechtsanwalt Dr. Konrad Hagen. Nach einem halben Jahre stiller, aber unermüdlicher Tätigkeit wurde folgender Aufruf erlassen, der von etwa 180 angesehenen Leipziger Namen unterzeichnet war:

Aufruf

„Von ausschlaggebendem Einfluß auf die körperliche und seelische Entwicklung des Menschen ist die engere Umgebung, in der er aufwächst, seine Wohnung. Die soziale Frage ist nicht zuletzt eine Wohnungsfrage. Hier sollte jede wahrhaft kulturelle und gemeinnützige Arbeit in erster Linie einsetzen. Ein Blick in die Wohnungsstatistiken der Städte, und noch mehr die Wirklichkeit selbst, zeigen uns erschreckende Zustände auf dem Gebiete des Wohnungswesens. Mehr als die Hälfte der Stadtbewohner ist gezwungen, in Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen zu leben. Ungesunde alte Gassenhäuser und öde Massenmietshäuser bilden die vorherrschende Wohnform unserer großstädtischen Bevölkerung.

Als Ursache des Wohnungselendes ist außer dem Zusammendrängen der Menschen bei den Arbeitsgelegenheiten der Großstädte, der Bodenspekulation, systemloser Stadterweiterung usw. der Umstand zu nennen, daß die Privatunternehmung sich nur ungern mit der Errichtung von

billigen Kleinhäuſern befaßt, weil ſie in der Tat ein wenig einbringliches Geſchäft iſt, wenn die Häuſer in Bauart und Raumverhältniſſen begründeten Anſprüchen genügen ſollen.

In Leipzig iſt ſeit mehreren Jahren das Wohnungsangebot ſo gering, daß eine umfangreiche Abwanderung von in Leipzig beſchäftigten Leuten nach den Nachbargemeinden ſtattfindet. Leipzig deckt alſo bei weitem nicht den Wohnbedarf ſeiner Einwohner, obwohl jungfräuliches Land innerhalb des Stadtkreiſes mehr als genug vorhanden iſt.

In Erkenntnis dieſer ungeſunden Zuſtände iſt von gemeinnützigen Körperſchaften im Verein mit den Behörden ſchon viel Gutes auf dem Gebiete der Wohnungsreform getan worden. Auch in Leipzig iſt in dieſer Richtung viel Dankenswertes geſchehen. Wir ſtehen aber, wie der ſeit einigen Jahren andauernde Wohnungsmangel beweiſt, noch ganz im Anfange einer Entwicklung zum Beſſern. Unter dem Drucke der teuren Bodenpreiſe hat auch die gemeinnützige Bautätigkeit bei ihren Unternehmungen an der herrſchenden Wohnform ſelbſt, der Mietskaſerne, nicht viel ändern können.

Der Marienbrunnen (Phot. Deininger)

Eine Geſundung unſeres Wohnungsweſens wird ſich nur erreichen laſſen, wenn man das heutige Syſtem der Stadterweiterung, das zu teuren Bodenpreiſen und damit zu einer ſtarken Ausnutzung der Grundſtücke nach Höhe und Tiefe führen muß, grundſätzlich verläßt. Das Mietskaſernenſyſtem beherrſcht heute auch ſchon die Außengebiete unſerer Städte, die doch eigentlich in Flachbau in enger Verbindung mit der Natur bebaut werden müßten. Wie dieſes Ziel erreicht werden kann, zeigt die Bewegung für Gründung von Gartenſtädten und Gartenvorſtädten, planmäßig geſtalteten Siedelungen auf wohlfeilem Gelände, das dauernd im Obereigentum einer gemeinnützigen Geſellſchaft bleibt.

Ganz abgeſehen von den bekannten und überraſchenden Erfolgen der Gartenſtadtbewegung in England hat man in den meiſten größeren Städten Deutſchlands begonnen, Gartenvorſtädte zu erbauen oder vorzubereiten. Es ſeien hier nur einige Plätze, wie Berlin, Dresden, Görlitz, Hamburg, Karlsruhe, Königsberg, Liegnitz, Magdeburg, Mannheim, München, Neumünſter, Nürnberg, Poſen, Straßburg, Stuttgart, Ulm genannt.

Sollte das, was dort möglich iſt, in Leipzig nicht erreichbar ſein? Gerade in Leipzig, dem Ausgangspunkt der vielgerühmten Schreberanlagen- und Kleingartenbewegung, iſt nichts naheliegender, als ein tatkräftiges Aufgreifen der Gartenſtadtidee. Die Verwirklichung dieſes Gedankens iſt für Leipzig auch keineswegs ausſichtslos.

Wenn auch wohl innerhalb des Stadtkreiſes wegen der hohen Grundrente an die Errichtung von Eigenhäuſern für ganz billige Wohnungen kaum gedacht werden kann, ſo wird es doch möglich ſein, ſolche Wohnungen in niedrigen Gruppen- und Reihenhäuſern geſundheitlich einwandfrei und ſo herzuſtellen, daß für jede Wohnung am Hauſe ein angemeſſener Garten vor-

handen ist. Damit wäre den Bedürfnissen der dem Arbeiterstand angehörenden Volkskreise Rechnung getragen. Für Beamte, Angehörige des Mittelstandes, kaufmännische und technische Angestellte wird sich das Eigenhaus noch ermöglichen lassen. Hauptbedingung für die zu schaffenden Siedelungen muß eine weiträumige Bebauung sein, aber auch für ausreichende Spielplätze, Grünflächen, öffentliche Bäder und ähnliche Anlagen für das Gemeinwohl muß hinlänglich gesorgt werden.

Noch sind wir aber von diesem Ziele weit entfernt. Er kann nur erreicht werden durch eine großzügige, von allen Beteiligten, insbesondere auch von den bestehenden gemeinnützigen Vereinigungen getragene Bewegung.

Es ergeht daher an alle Einwohner Leipzigs die Einladung, sich der Bewegung zur Schaffung von Gartenvorstädten anzuschließen, durch Beitritt zur Ortsgruppe Leipzig der Deutschen Gartenstadtgesellschaft oder durch sonstige Mitarbeit. Die Mitgliedschaft verpflichtet zu einem jährlichen, auch einvierteljährlich zahlbaren Beitrag von mindestens 5 Mark. Jedes Mitglied erhält hierfür die monatlichen illustrierten ‚Mitteilungen der Deutschen Gartenstadtgesellschaft'. Die Ortsgruppe wird durch öffentliche Versammlungen und Vorträge über die Ziele der Gartenstadtbewegung und die Art und Möglichkeit ihrer Verwirklichung weitere Aufklärung schaffen."

Im Juni 1911 wurde eine Gartenstadtausstellung im städtischen Handelshof veranstaltet, die zeitlich mit dem in Leipzig veranstalteten 2. Deutschen Wohnungskongreß zusammenfiel und einen starken Besuch aufzuweisen hatte. Nebenher gingen drei Vorträge in der alten Handelsbörse am Naschmarkt: 1. Die Gartenstadtbewegung in Deutschland (mit Lichtbildern), Referent: Dr. Hans Kampffmeyer, Karlsruhe, am 8. Juni. 2. Aus englischen Gartenstädten, Referent: Stadtbauinspektor Strobel, Leipzig, am 20. Juni, 3. Die gemeinnützige Bautätigkeit in Leipzig und die Gartenstadtbewegung, Referent: Schriftsteller Meißgeier, Leipzig, am 26. Juni. Im gleichen Monat entwickelte Stadtbauinspektor Strobel vor einem größeren Kreise geladener Leipziger Bürger in dem damaligen Sitzungssaal der Internationalen Baufachausstellung an Hand seiner Pläne die Idee, anstelle der auf dem Ausstellungsgelände projektierten Modellgartenstadt eine wirkliche und dauernde Gartenvorstadt neben der Ausstellung zu errichten.

Modell vom Arminiushof nach den ursprünglichen Plänen

Die Ausstellungsleitung und die ansehnliche Versammlung nahmen den Plan beifällig auf, aber die Sommerferien erschwerten die zur Gesellschaftsgründung erforderliche Kapitalswerbung. Besondere Schwierigkeiten machte auch die Organisation. Wenn man auch einer Baugenossen, schaft zuneigte, so mußte man sich doch schließlich, hauptsächlich um rasch vorwärts zu kommen, für die Gesellschaft mit beschränkter Haftung entscheiden. Diese Vorarbeiten und andere, wie Rentabilitätsberechnungen, vor allem der Entwurf der Baupläne, zu deren zunächst kostenloser Bearbeitung sich die Architekten Hans Boehme, BDA; Kaiserlicher Baurat Peter Dybwad, BDA; A. & F. Herold, BDA; Karl Poser BDA/DWB; Fritz Schade, Hermann Stock, Hans Strobel, DWB; Königliche Bauräte G. Weidenbach & R. Tschammer, BDA/DWB in liebenswürdigster Weise bereit erklärten, erforderten noch reichlich vier Monate Zeit. In einer am 14. September 1911 bei Dr. Konrad Hagen abgehaltenen Vorbesprechung der Gründer gab Stadtrat Oskar Meyer die endgültige Zusage für die Zeichnung von 100000 Mark, und dieses Beispiel löste damals die Wirkung aus, daß zugleich insgesamt etwa 200000 Mark gezeichnet wurden. Am 3. November 1911 erfolgte die Gründung der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung, und zwar gelangte deren Verwaltung vornehmlich in die Hände von Persönlichkeiten, die bereits durch ihre Mitarbeit in der Ortsgruppe und bei den Vorbereitungen erprobt waren. Die im Gesellschaftsvertrag (Seite 19ff.) vorgesehenen Organe, Aufsichtsrat und Geschäftsführer, sind seit der Gründung die gleichen Männer geblieben, haben sich aber in Bau-, Finanz- und Rechtskommission die Mitarbeit weiterer erfahrener Persönlichkeiten sichern können. Die Gesellschaft wurde dann im Dezember 1911 mit einer Eingabe betr. Grundüberlassung und Beleihung beim Rate der Stadt Leipzig vorstellig (siehe Seite 22). Ein volles halbes Jahr nahmen die schwierigen Verhandlungen mit dem Rat und den Stadtverordneten in Anspruch. Von wesentlicher Bedeutung hierbei war ein Gutachten des Geheimen Justizrates Prof. Dr. Erman-Münster zum Erbbauvertrag, der auch zu einem öffentlichen Vortrag für den 12. April 1912 gewonnen wurde und etwa nachfolgendes ausführte über

„Das Erbbaurecht und die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn."

„Die 1913 in Leipzig stattfindende Internationale Baufachausstellung soll zeigen, wie man in der Welt baut, aber vor allem auch, wie man in Deutschland baut.

Vor der Hand herrscht im deutschen Siedelungs- und Wohnwesen unumschränkt das von Berlin ausgegangene Mietskasernensystem, dessen schwere allseitige Mängel jetzt auch von Wortführern der Haus- und Grundbesitzerpresse zugegeben werden. In dem Kampf um die zweite Hypothek stellen sie fest, daß die großkapitalistischen Hypothekenbanken in eigennütziger Pfandbriefpolitik dem Baumarkt stets zur ungünstigsten Zeit Geld zuführen oder entziehen, und daß sie, und ebenso die Versicherungsgesellschaften, die Mietskasernen geradezu heranzüchten durch Beleihung nur großer Häuser, an breiten Straßen und in großen Orten.

Diese Mißstände unseres gegenwärtigen Bau- und Siedelungswesens werden dem sachkundigen Besucher der IBA auch ohne besondere Ausstellung durch jede deutsche Großstadtstraße vorgeführt werden, aber durch die Gartenvorstadt Marienbrunn soll die IBA der Welt zeigen, daß in dem Deutschland der Mietskasernenstraßen auch Keime besseren Siedelungswesens sich entwickeln. Leipzig als Heimat der Schrebergärten und Sitz schöpferisch tatkräftigen Bürgersinnes ist dazu berufen, auch in der Gartenstadtbewegung vorbildlich mit-

zuwirken. Allerdings ist deren Ideal, eine selbständige Gemeinde auf freiem Gelände zu schaffen, im Gebiete der Großstadt nicht zu verwirklichen, aber wenigstens in der Form der Gartenvorstadt kann und soll der Weg von den Mietskasernen zur Kleinhaussiedelung gewiesen werden. Daher ist es erfreulich, daß man beschlossen hat, auf der Ausstellung keine Potemkinschen Dörfer aus Pappe und Karton zu zeigen, sondern eine festgebaute, nüchtern und solide finanzierte, wirkliche Kleinhaussiedelung.

Wie groß im deutschen Volke die Sehnsucht nach Ansiedelung im Freien an grünen Wohnstraßen ist, das zeigt die Zahl der Meldungen, die für Marienbrunn erfolgten, bevor noch überhaupt eine eigentliche Aufforderung ergangen ist.

Die Ansiedelung soll so erfolgen, daß eine G. m. b. H. den Boden zu Erbbaurecht erwirbt und jede Wohnung durch einen von ihrer Seite unkündbaren Mietvertrag für 30 Jahre einem Ansiedler überläßt, der seinerseits ein freies Kündigungsrecht hat. Dem Genossenschaftsgedanken der Gartenstadt entsprechend, wirken die Mieter in ihrer Gesamtheit zur Finanzierung des Siedlungsunternehmens mit, indem jeder seinen Teil zu der Treuhänderhypothek beiträgt, die für das letzte Viertel der Baukosten aufgenommen werden soll. Der Anteil wird sich nach dem Mietswert der Wohnungen richten und für eine Wohnung von 600 Mk. voraussichtlich etwa 2000 Mk. betragen, für Kleinwohnungen aber wahrscheinlich ganz fortfallen.

Während auf dem billigen Boden von Hellerau (1.50 Mk. der Quadratmeter) eine weiträumige eigentliche Gartenstadt entstehen konnte, kommt für den viel höher gewerteten Boden von Marienbrunn eine etwas engräumigere Gartenvorstadt in Frage. Aber gerade, weil der Boden teuer ist, muß er auf dem vorteilhaftesten Wege beschafft werden, also durch bloße Pachtung, d. h. in Erbbaurecht.

Das Erbbaurecht ist das Recht, auf einem (fremden) Grundstück ein Bauwerk zu bauen, meist nur auf Zeit und gegen ein Jahresentgelt (Erbbauzins). Es ist ein grundbuchmäßiges Recht, das vererbt, veräußert und — z. B. zur Baugeldbeschaffung — durch Hypothek verpfändet werden kann. Seiner Einbürgerung steht noch entgegen, daß es uns ungewohnt und im Gesetzbuch unzureichend geregelt ist. Trotzdem ist sie anzustreben wegen der sozialen und volkswirtschaftlichen Vorteile des Erbbaurechtes. Es ist vor allem die allein sachgemäße Form, um öffentlichen Bauboden von Reich, Staat, Gemeinden der privaten Bebauung zu erschließen, denn ihn, wie üblich, zu veräußern, ist nur zu oft ein Frevel gegen unsere Nachkommen. Sodann soll das Erbbaurecht mitwirken in dem Kampf für das Einfamilienhaus gegen die unser Volkstum gefährdenden Mietskasernen und gegen deren Hauptursache, die Höhe unserer Baubodenpreise und unserer Baubodenverschuldung.

Das Erbbaurecht fördert die weiträumige Bebauung, weil es die Baubenutzung des Bodens verbilligt, denn da dem Grundherrn mit dem Eigentum des Grundstückes auch dessen ganzer Zukunftswert verbleibt, ist dieser bei Bemessung des Erbbauzinses außer Betracht zu lassen. Das Erbbaurecht behandelt den Boden eben nicht als veräußerliche Ware, sondern nur als Rentenquelle; nur der Nutzungswert des Bodens wird auf Zeit vom Eigentümer weggegeben und vom Erbbaupächter erworben. Daher die in Deutschland vorwiegend übliche Ansetzung des Erbbauzinses auf 4 % vom Nutzungswert, der auf etwa $^3/_5$ des Veräußerungswertes oder Gemeinwertes angenommen wird, also Erbbauzins etwa 2,4 % des gemeinen Wertes.

Die Mietskaserne wird uns aufgezwungen durch unsere Baubodenpreise, die abnorm hoch sind gegenüber denen viel reicherer und länger industrialisierter Länder (England, Belgien). Diese Verteuerung entspringt großenteils unserem technisch vollendeten, volkswirtschaftlich aber

gefährlichen Grundbuch- und Bodenkreditrecht, insbesondere unserer Kaufpreishypothek und der untilgbaren Hypothek für den vergänglichen Bauaufwand. Beide fallen beim Erbbaurecht fort, da hier der Bauende den Boden nicht (auf Kredit) kauft, sondern ihn nur pachtet — also keine Kaufpreishypothek! — und da die Baugeldhypothek hier notwendig Amortisationshypothek ist.

Gegen das Erbbaurecht werden vor allem seine Rechtsschwierigkeiten ausgespielt. Der neue österreichische Erbbaugesetzentwurf zeigt, daß diese auf gesetzlichem Wege unschwer zu heben sein würden. Aber auch die Rechtsanwendung allein kann ihrer Herr werden durch geeignete Fassung der Verträge und durch eine Auslegung der dürftigen Sätze des B.G.B., die mit Rudolf Sohm, dem Mitschöpfer des B.G.B. erklärt: ‚Das Erbbaurecht soll nach dem B.G.B. sein, so sollen nach dem Willen des B.G.B. auch die Rechtssätze sein, welche das Dasein des Erbbaurechtes praktisch bedingen'.

Sodann macht man gegen das Erbbaurecht geltend die Beleihungsschwierigkeiten, aber für den Eigentümer selbst bestehen sie jedenfalls nicht, er kann ohne jede Gefahr die auf seinem Boden errichteten Erbbauhäuser beleihen. Und daß auch Dritte auf Erbbauhypotheken mit Sicherheit Geld leihen können, zeigt das Vorgehen der Landesversicherungsanstalt Sachsen, die die in Erbbau errichteten Posadowsky-Wehner Häuser in Dresden belieh, und der Landesversicherungsanstalt Rheinland, die Erbbauhäuser einer Arbeiterkolonie in Essen bis zu 83 % belieh, beide ohne andere Sicherung durch Bürgschaft, Ausbietungsgarantie oder sonstwie.

Der Gefahr der Hausverschlechterung durch schlechte Unterhaltung gegen Ende des Erbbaurechts suchen die meisten deutschen Erbbauverträge vorzubeugen durch Zusicherung einer Entschädigung je nach dem Werte der Häuser bei Ablauf der Erbbaufrist. Für den Eigentümer ist diese Zusicherung unbedenklich, denn sollte das Haus zu Ende wertlos sein, so braucht er eben auch nichts dafür zu leisten.

Trotzdem sieht der Marienbrunner Entwurf von einer Schlußentschädigung ab, sucht aber der Verwahrlosung der Häuser dadurch vorzubeugen, daß er die Ansammlung eines Reparaturfonds vorschreibt und Leipzig das Recht wahrt, die Instandhaltung der Häuser zu beaufsichtigen und sie nötigenfalls auf Kosten von Marienbrunn selbst vorzunehmen.

Außerdem sucht der Marienbrunner Vertrag das Eigeninteresse der erbbauberechtigten G. m. b. H. an guter Erhaltung der Häuser dadurch wachzurufen, daß er ihr ein Vorzugsrecht einräumt für den wahrscheinlichen Fall, daß Leipzig das durch Zeitablauf beendigte Erbbaurecht wieder neu bestellen sollte. Dann soll Marienbrunn vor einem anderen Bewerber zu den von diesem gebotenen Bedingungen den Vorzug haben.

Die Leipziger Stadtverordneten haben seit 1899 zu wiederholten Malen sich eingehend mit dem Erbbaurecht beschäftigt und 1901, 1907 und 1910 bedeutenden Erbbauverträgen zugestimmt. Bei Erörterung des vorliegenden Marienbrunner Erbbauvertrages wird zu berücksichtigen sein, daß er nicht nur wie jede Erbbauausgabe der Stadt mit dem Eigentum des Bodens dessen zukünftigen Wertzuwachs sichert; auch der Boden selbst kann bei der eigenartigen Lage gerade dieses Grundstückes sehr wohl einst von hoher Bedeutung für die Stadt sein.

Für den Augenblick aber spricht zu Gunsten des Vertrages, daß Leipzig durch Förderung dieser Gartenvorstadt den die Zeit beherrschenden Zug zur Ansiedelung im Grünen, der mehr und mehr den Leipziger Vororten zustrebt, auf das eigene Stadtgebiet hinlenken kann. Sodann befördert und beschleunigt die Stadt die Besiedelung der weiten umliegenden Gebiete und endlich fördert sie durch eine weitere Anwendung des Erbbaurechtes dessen Einbürgerung und damit die zukünftige Verwertung des weit ausgedehnten Baubodenbesitzes der Stadt."

verdient besondere Beachtung das hervorragende Referat des Berichterstatters des für die Marienbrunn-Vorlage eingesetzten besonderen Ausschusses*), Dr. Conrad Junck, der nach dem stenographischen Bericht der Plenarsitzung vom 5. Juni 1912 folgendes ausführte:

Referat

„Die Wichtigkeit des Gegenstandes der Tagesordnung, der uns jetzt einige Zeit beschäftigen dürfte, ist dadurch von vornherein gekennzeichnet, daß das Kollegium seinerzeit beschlossen hat, zu seiner Beratung einen besonderen Ausschuß einzusetzen. Dieser Ausschuß, für den ich die Ehre habe zu referieren, hat in zwei sehr ausgedehnten Sitzungen getagt. Es haben ihnen vom Rat Herr Bürgermeister Roth und Herr Stadtbaurat Peters beigewohnt.

Obwohl in der ratsseitigen Begründung der Vorlage in der Hauptsache auf den Zusammenhang des Unternehmens mit der Internationalen Baufachausstellung Bezug genommen ist, hat man im Ausschuß doch für gut befunden, nicht an dem Prinzip, das in der Vorlage verborgen liegt, mit Stillschweigen vorüberzugehen. Man hat sich gesagt, daß zwar die Ausstellung die Veranlassung zu dem Unternehmen bilde, in diesem Zusammenhang aber nicht der innere Grund zu erblicken sei. Die Internationale Baufachausstellung vergehe, die Gartenstadt aber werde bleiben, hat man ausgesprochen.

---

*) Die Anträge dieses Ausschusses lauteten:

A. zum Vertrag

1. 75% sämtlicher Wohnungen sind als Kleinwohnungen, bis zu einem jährlichen Mietpreise von 450 Mk., herzustellen.
2. 80% der Kleinwohnungen müssen an invalidenversicherungspflichtige Personen vermietet werden,
3. gleichzeitig mit dem ersten Bauabschnitt — also bis zur Baufachausstellung — muß die Gruppe der mit Nr. 121 bis 127 bezeichneten Häuser (der Baufläche 6) an der Straße C ausgeführt werden,
4. die erste Darlehnsrate von 800 000 Mk. bis auf 1 025 000 Mk. zu erhöhen,
5. im § 6 Abs. 1 die Worte: „während sie die Vornahme der im Innern der Gebäude erforderlichen Ausbesserungen den Mietern vertragsmäßig zur Pflicht machen wird" und im letzten Absatz die Worte: „letzteres sofern die Mieter diese Verpflichtungen nicht erfüllen" zu streichen,
6. im § 11 Abs. 1 am Schluß anzufügen: „unter Zustimmung der Stadtverordneten",
7. zu § 13: die Darlehnszinsen von 4% nur bis zu 60% des Bauwertes zu berechnen, für den Rest des Darlehns aber 4½%ige Verzinsung festzusetzen mit der Maßgabe, daß, sobald das Darlehn bis auf 60% des Bauwertes getilgt ist, nur der 4%ige Zinsfuß bestehen bleibt,
8. im § 14 vor dem letzten Satz einzufügen: „Bei späteren Teilbeleihungen ist in gleicher Weise zu verfahren.", im letzten Satz das Wort „eine" auf der drittletzten Zeile zu streichen und dann statt „gewöhnliche Hypothek" zu sagen: „gewöhnliche Hypotheken",
9. im § 17 Abs. 1 hinter „lastenfrei" einzufügen: „und unentgeltlich", im Eingang des Abs. 3 hinter den Worten „einer Kündigungsfrist die" einzuschieben: „unentgeltliche und, soweit nicht der vorletzte Absatz Platz greift, lastenfreie" und im Abs. 4 die Worte „binnen einer angemessenen Frist" hinter die Worte „der entsprechenden Verpflichtung" zu verschieben,
10. dem Vertrag im übrigen zuzustimmen.

B. zum Bebauungsplan und Ortsgesetz (Druckf. 214 f)

11. im § 11 Ziff. 3 die Worte „in Eckgebäuden" zu streichen,
12. im § 17 Ziff. 3 Abs. 1 zu setzen „2,85 m" statt „2,60 m" und im Abs. 2 daselbst „2,60 m" statt „2,30 m",
13. dem Bebauungsplan und dem Ortsgesetz im übrigen zuzustimmen,
14. dem Rate zur Erwägung zu geben, den Übergang der Straßen A und C über den freien Platz an der Straße B besser zu gestalten,

C. zu der Vorlage im übrigen

15. der Vorlage im übrigen zuzustimmen,
16. den Rat um Beitritt zu den Beschlüssen zu ersuchen,

D. zu den Eingaben

17. die Eingaben für erledigt zu erklären.

Man hat in dem geplanten Unternehmen der Gesellschaft Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn, zu dessen Förderung der Rat sich nach seinen Vorschlägen in der Vorlage entschlossen hat, einen Schritt zum Flachbausystem erblicken zu müssen geglaubt. Wenn dieser Versuch in Leipzig jetzt gemacht wird, so steht es in der Reihe der Städte damit nicht allein. Vorangegangen ist man z. B. in Frankfurt, Mannheim und Straßburg. Die Bewegung, welche die Entwicklung des Flachbaues erstrebt, geht hervor aus der Erkenntnis der Schäden allzu großer Wohnungszentralisation unserer Bevölkerung und aus dem Bewußtsein, unsere Wohnungszustände in ethischer und ästhetischer Beziehung einer Besserung entgegenzuführen. Gerade die letzteren Beziehungen hat diejenige Siedelungsform besonders im Auge, die man mit dem Ausdruck Gartenstadt bzw. Gartenvorstadt zu bezeichnen pflegt, eine Bezeichnung, die nicht allenthalben als glückliche anzusehen ist und zu vielen Irrtümern und Mißdeutungen Anlaß gibt, die aber nun einmal als eingebürgert akzeptiert werden muß. Die gesundheitlichen Schäden für unsere Bevölkerung aus dem jetzigen Zentralisations- oder Kasernierungssystem glaubt man besonders in der überraschenden und bedenklichen Abnahme der Militärtauglichkeit unserer städtischen Bevölkerung, worüber die Aushebungsstatistiken Zeugnis geben, zu erblicken. Daß der Unterschied zwischen intensiver und extensiver Bebauung einen Einfluß auf die Grundrente ausüben muß, darüber besteht wohl nirgends ein Zweifel, und die Befürchtung derjenigen Grundeigentümer, deren Besitz in unmittelbarer Nähe sich an das bebaute Stadtgebiet anschließt, um ihre Grundrente, infolge des Flachbaues kann gewiß nicht als unberechtigt betrachtet werden. Diejenigen, die in dem Flachbau das Heil oder wenigstens einen Weg zur Besserung sehen, gehen wohl auch durchaus bewußtermaßen darauf hinaus, die Grundrente herabzudrücken. Sie erklären aber, daß der Verlust auf der einen Seite durch Gewinn auf der anderen Seite reichlich ausgeglichen werde, insofern den Grundbesitzern in größerer Entfernung vom Stadtkern durch die weiträumige Bebauungsweise dazu verholfen werde, aus ihrem Eigentum viel früher eine ergiebigere Grundrente herauszuziehen, als die landwirtschaftliche gibt, bei der es bleiben würde, wenn die intensive Bebauung ihren langsamen Schritt weitergeht. Das nun seit altersher bestehende System umzuwandeln, gewissermaßen, wenn man sich so ausdrücken will, die jetzige Macht der Grundrente zu brechen, dazu bedarf es einer Kraftaufwendung, zu der Hilfe geleistet werden muß. Die Anhänger der modernen Wohnungsentwicklung glauben daher, daß die Gemeinden das Recht haben, von sich aus helfend einzugreifen, da den möglichen schädlichen Einwirkungen auf das Vermögen einzelner die Förderung des gemeinen Wohls gegenüberzustellen ist.

Es ist ohne weiteres klar, meine Herren, daß diesen Prinzipien, welche auch in dem Ausschuß entwickelt worden sind, der lebhafteste Widerspruch entgegengestellt worden ist. Es wurde bestritten, daß eine Gemeinde berechtigt sei, zum Schaden eines Teiles ihrer Angehörigen in die natürliche Entwicklung der Dinge einzugreifen. Auch sei es falsch, mit öffentlichen Mitteln einer Entwicklung den Weg zu bahnen, die sich nicht aus eigner Kraft durchzusetzen vermöge. Diese Flachbaubefürworter seien Schwärmer, Utopisten. Die Grundrente wird, sagten die Gegner, nicht herabgehen. Es wird sich wegen erhöhten Angebots infolge des Flachbaues eine viel größere Grundbesitzspekulation ergeben, als sie zurzeit besteht, und diese Spekulation wird dann eben auch die Grundrente wieder steigernd beeinflussen. Eine natürliche Folge der weiträumigen Bebauung ist die Bereitstellung größerer Flächen für Straßen und Plätze. Dadurch und durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsräume werden der Stadt ganz gewaltige Mehrausgaben erwachsen. Der Behauptung der Gesundheitsschädlichkeit des Kasernierungssystems wurde die Tatsache der stetig abnehmenden Sterb-

lichkeit gegenübergestellt. Als ungesund wurde bezeichnet, daß man jetzt mit einem Schlage ein ganzes großes Gebiet gewaltsam erschließen wolle, dadurch, daß man dieses Gebiet einer Unternehmerin in Erbpacht gebe. Wenn sich Einzelunternehmer finden würden, denen man das Gelände billig zur Verfügung stellen würde, so sei dagegen nichts einzuwenden, denn dann habe man eben die Gewißheit, daß die Nachfrage aus dem wirklichen Bedürfnis hervorgehe. Die 2 Millionen, die die Stadt hier ausgeben will, sind, so sagte man, besser anzuwenden im Sinne einer Wohnungsfürsorge, wenn man sie z. B. als zweite Hypotheken an Privatunternehmer vergeben würde. Es gilt durchaus nicht als ausgeschlossen, daß Privatunternehmer sich auch jetzt noch der Produktion sogenannter kleiner Wohnungen zuwenden werden, wenn die Bedingungen hierfür den Privatunternehmern gegenüber erleichtert werden. Das kann insbesondere dadurch geschehen, daß die Stadtgemeinde der bekannten Not der Beschaffung zweiter Hypotheken durch eigenes Eingreifen abzuhelfen sucht. Wird die Kleinwohnungsproduktion durch Privatunternehmer angeregt und ermöglicht, so wird in weit höherem Maße der Not in Kleinwohnungen abgeholfen als durch derartige Maßnahmen, wie sie das Marienbrunn-Unternehmen im Auge hat. Erst wenn festzustellen sei, daß das Privatunternehmertum sich von der Produktion kleiner Wohnungen tatsächlich zurückziehe und zurückziehen müsse, weil es nicht mehr reüssieren könne, erst dann sei der Moment gekommen, wo die Gemeinde als solche als berechtigt angesehen werden könne, helfend einzugreifen. Dieser Zeitpunkt liege aber jetzt noch nicht vor.

Im Rahmen dieser Debatte über die allgemeinen Fragen der Wohnungsproduktion wurde noch von der einen Seite die Frage an den Rat gestellt, wie es denn nun mit dem so oft in Aussicht gestellten, aber immer noch nicht in Erscheinung getretenen Wohnungsamte stehe. Herr Bürgermeister Roth gab hierzu die Erklärung ab, daß sowohl die Vorlage über ein Wohnungsamt als auch über die Hingabe zweiter Hypotheken aus städtischen Mitteln beim Rat intensiv und energisch bearbeitet werde, daß hier aber eben doch bedeutende Schwierigkeiten zu überwinden seien, daß man jedoch hoffe, in beiden Angelegenheiten in nicht allzu ferner Zeit dem Kollegium Vorschläge unterbreiten zu können.*)

Wie schon gesagt, ist in der Vorlage mit besonderem Nachdruck auf die Bedeutung der Herstellung der Siedelung Marienbrunn für die Internationale Baufachausstellung hingewiesen worden. Auch im Ausschuß fand dies Bestätigung. Einen wirklichen Wert kann eine solche Siedelungsanlage als Ausstellungsobjekt nur dann haben, wenn sie in jeder Beziehung auf die Dauer bestimmt ist, in Bebauung, Straßenanlegung, Finanzierung, Bewohnung usw., und sie so ihre Lebensbedingungen allenthalben vor Augen führen kann. Nur so kann sich zeigen, ob dem Versuche, der hier gemacht wird, die Bedeutung einer Etappe in der Entwicklung des Wohnungswesens innewohnt oder ob es sich nur um eine vorübergehende Erscheinung handeln wird. Sind diese Bedingungen aber gegeben, dann ist allerdings der Versuch für eine ernste Ausstellung, die sich zu einem guten Teile mit der Wohnungsfrage zu beschäftigen haben wird, von höchster Wichtigkeit. Das wurde von anderer Seite zwar nicht bestritten, aber man meinte doch, daß schließlich auch die Ausstellung von sich aus eine derartige Siedelungsanlage würde herstellen können, selbst wenn die geschaffenen Werte nach Schluß der Ausstellung zugrunde gingen. Das sei ja bei Ausstellungsobjekten stets der Fall. Die Förderung der Ausstellung rechtfertige also nicht, daß die Stadt Hilfe zum Entstehen einer dauernden Siedelung leiste.

Die Verbindung der Siedelung mit dem Ausstellungszwecke hat es herbeigeführt, daß zunächst

*) Einer Ratsvorlage über das Wohnungsamt haben inzwischen die Stadtverordneten in der Sitzung vom 25. Juni 1913 zugestimmt.

die Schaffung desjenigen Teiles der Siedelung ins Auge gefaßt worden ist, welcher sich nach der Ansicht der in dieser Beziehung maßgeblichen Herren besonders als Ausstellungsobjekt eignet. Dieser Punkt drohte der Vorlage verhängnisvoll zu werden und hätte sie bald aus den Angeln gehoben. Es wurde nämlich bemängelt, daß der Teil der Anlage, der jetzt nach der Vorlage zur Ausführung gelangen soll, fast gar keine sogenannten Kleinwohnungen enthält, sondern Wohnungen in der Preislage von 500 bis 1000 M., also Wohnungen, die bis in den Bedarf des besseren Mittelstandes hineingreifen. Nach der Vorlage ist in der Tat zurzeit der Bau von 68 Häusern geplant, darunter 48 Einfamilienhäuser, 17 Zweifamilienhäuser und 3 mit Wohnungen für je 4 Familien. Nur die letzteren können als Kleinwohnungen angesehen werden. Es stehen demnach nach dem jetzigen Plane 12 Kleinwohnungen 82 mittleren Wohnungen gegenüber. Es wurde nicht anerkannt, daß für mittlere Wohnungen ein Bedürfnis besteht. Allerdings sei ja zuzugeben, daß mittlere Wohnungen derart, wie sie die Anlage bereitstellen wolle, also in kleinen Häusern mit Gärten, nicht vorhanden seien. Aber es könne hieraus die Rechtfertigung des Eintretens der Gemeinde nicht hergeleitet werden, diesem müsse vielmehr immer die Förderung des Gemeinwohls zugrunde liegen, und dieses bestehe darin, den Mindestbemittelten aus der anerkannten Wohnungsnot zu helfen. Die im Ausschuß auch zum Ausdruck gekommene Meinung, daß es keinem Bedenken unterliege, auch einmal zugunsten der Angehörigen des bei den besseren Wohnungen interessierten Mittelstandes etwas von Gemeinde wegen zu unternehmen, schien keinen Anklang zu finden. Ganz abgesehen aber auch davon, daß die zurzeit herzustellenden Wohnungen den Mindestbemittelten nicht zugute kämen, wurde an der Vorlage bemängelt, daß diese überhaupt zu wenig die Kleinwohnungen berücksichtige, selbst angenommen, es werde schließlich der volle Plan zur Ausführung gebracht. Diese Ansicht hat besonderen Ausdruck gefunden in der Eingabe des Verbands der Hausbesitzervereine Leipzigs — Drucksache Nr. 278 —. Es wurde demgegenüber festgestellt, daß das dort angegebene Verhältnis von rund 80 % mittlere Wohnungen zu 20 % Kleinwohnungen, das auf einer eigentümlichen Vertauschung der Rechnungsfaktoren Häuser und Wohnungen beruht, falsch sei und sich tatsächlich bei Ausführung des Gesamtplanes 38 % Wohnungen mit Mietpreis über 450 M., 62 % mit Mietpreis unter 450 M. gegenüberstehen. Es wurde weiter der Vorlage zum Vorwurf gemacht, daß, wenn der Plan für die Ausstellung so ausgeführt werde, wie jetzt vorgeschlagen sei, dann das Geschaffene ein durchaus falsches Bild bieten werde. Es werde dann allerdings eine hübsche Anlage entstehen, Einzelhäuser in Gartenumgebung, aber es komme eben nicht in Erscheinung, daß nach dem Plane dieser Teil von Einzelhäusern mit einer Umrandung mehrstöckiger Häuser mit größerer Wohnungszahl umschlossen werden solle. Diese Gestaltung lasse überhaupt für das ganze Unternehmen die Bezeichnung „Gartenstadt" als unangebracht erscheinen. In Wirklichkeit habe man einen geschlossenen Häuserblock vor sich, der nur im Innern mit Einzelhäusern besetzt sei.

Während nun ein Teil dieser Gegnerschaft der Vorlage dabei stehen blieb, daß sie aus den angeführten Gründen unannehmbar sei, erklärte sich der andere Teil bereit, zur Verwirklichung des Planes, den er als prinzipiell geeignet erklärte zur Förderung des Wohnungswesens, mitzuwirken, wenn durch Annahme gewisser Bedingungen dem Rechnung getragen werde, daß die Anlage in größerem Umfange wie geplant den Mindestbemittelten zugute komme. Diesem Bestreben entspringen die in der Tagesordnung an erster Stelle genannten drei Anträge. Es soll das Verhältnis der Kleinwohnungen zu den Wohnungen im Mietpreis über 450 M. auf 75 : 25 gebracht werden, es sollen von den Kleinwohnungen minde-

ſtens 80 % an verſicherungspflichtige Mieter abgegeben werden, und es ſoll endlich ſchon zur Ausſtellung eine Reihe Häuſer, welche Kleinwohnungen enthalten, hergeſtellt werden. Man hat dieſe letzteren Häuſer nach dem vorliegenden Plane mit den Nummern 121 bis 127 bezeichnet. Dieſe Nummern ſind natürlich nicht ausſchlaggebend. Gemeint iſt die Reihe Häuſer mit Kleinwohnungen, welche die ſüdliche Begrenzung des Plangebietes zwiſchen der Brunnſtraße und Ibaſtraße*) bilden. Man hatte infolge dieſer Erweiterung des Planes gegenüber der Vorlage auch die in dem Vertrage § 12 genannte Summe, welche die Stadt der Geſellſchaft als Baudarlehn gewähren ſoll, um 75 % des Bauwertes dieſer dazukommenden Häuſer zu erhöhen. Dieſe Summe wurde auf 225000 M. berechnet und mithin in § 12 an Stelle des Betrags von 800000 M. für das Baudarlehn der Betrag von 1025000 M. eingeſetzt. Es ſoll gleich hierbei mit erwähnt werden, daß die Erweiterung des Planes auch noch inſofern von Einfluß iſt, als ſich die Straßenherſtellungskoſten vergrößern werden. Hier hat man jedoch einen beſtimmten Betrag mangels jeglicher Unterlage nicht feſtſetzen können, ſondern ſich dabei beſchieden, daß man eine Überſchreitung des nach der Vorlage mit 200000 M. geforderten Berechnungsgeldes zu erwarten haben werde.

Gegen die Hingabe des Geländes an die Geſellſchaft in Erbbau ſind die Gründe vorgebracht worden, die wiederholt dem Abſchluſſe von Erbbauverträgen überhaupt gegenübergeſtellt worden ſind. Es brauchen dieſe aber wohl nicht näher erörtert zu werden. Man hat ſich zwar über dieſen Punkt im Laufe der Zeit nicht geeinigt, aber man iſt doch zu einer gewiſſen Duldung gegeneinander gelangt. Als neues Argument gegen den Erbbauvertrag iſt nur folgendes vorgebracht worden. Es werde bei dem Erbbauvertrag immer darauf hingewieſen, daß nach Ablauf desſelben an die Stadtgemeinde das Grundeigentum mit allem inzwiſchen eingetretenen Wertzuwachs zurückfalle. Wenn das Syſtem der Erbverpachtung immer mehr Boden gewinne, ſo werde ſchließlich auch der Stadtgemeinde nach Ablauf des erſten Vertrags nichts anderes übrigbleiben, als es wieder von neuem in Erbbau zu geben, und ſo werde eben der Stadtgemeinde der Genuß des Wertzuwachſes ſchließlich doch nicht zugute kommen. Es iſt dem wohl gegenüberzuhalten, daß man der Zukunft nicht in die Karten ſehen kann, und daß auf jeden Fall die Möglichkeit, daß nach Ablauf des Erbbauvertrags die Stadt den Wertzuwachs durch Verkauf genießen kann, nicht zu leugnen iſt.

Weiter ſoll noch bei Erörterung dieſes allgemeinen Teils der Vorlage erwähnt werden, daß von einer Seite vorgebracht wurde, die von der Geſellſchaft ‚Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn‘ beabſichtigte Bebauung des Geländes widerſpreche den von den Anwohnern des Völkerſchlachtdenkmals über deſſen Umgebungsbebauung vorgebrachten und von dem Kollegium gebilligten Wünſchen. Jedoch wurde dem lebhaft entgegengetreten und erklärt, daß man glaube, daß gerade die Bewohnerſchaft der Umgebung des Völkerſchlachtdenkmals, ganz abgeſehen davon, daß dieſes in weiter Entfernung von der Gartenvorſtadt liege, ſich mit einer derartigen Bebauung nur einverſtanden erklären werde.

Von den Spezialbeſtimmungen des Vertrags kommen in der Hauptſache drei Punkte in Betracht, mit denen ſich auch der Hauptteil der Debatte beſchäftigt hat:

Die Erbzinsbemeſſung, die Dauer des Vertrags und die Beleihung ſeitens der Stadtgemeinde. Der Erbzins wird gebildet aus einer 3 %igen Verzinſung des mit 4 M. angenommenen Grundwertes des Geländes. Dieſe Grundwertfeſtſtellung griff man als bedeutend zu niedrig an und meinte, daß man richtig wohl ungefähr 8 M. einzuſtellen habe, ſo daß dann der Erbbauzins nicht auf 12 Pf., ſondern auf 24 Pf. für 1 qm ſich belaufen würde. Dem-

*) Jetzt Dohnaweg und Triftweg.

gegenüber hat Herr Bürgermeiſter Roth die ratsſeitige Bewertung lebhaft und man darf wohl auch ſagen mit Erfolg vertreten, indem er durch Vorbringen zahlreicher Vergleichswerte aus der näheren und weiteren Umgebung des Erbpachtgeländes nachzuweiſen geſucht hat, daß der Preis von 4 M. für 1 qm als ein völlig angemeſſener, vielleicht ſogar als ein dieſe Grenze etwas überſteigender anzuſehen ſei. Faßte man ſchließlich dabei Beruhigung, ſo hat man doch weiter eingewendet, daß aber ſelbſtverſtändlich der Grundwert im Lauf des 99jährigen Pachtvertrags ganz gewaltig ſteigen werde, und es darum billig ſei, auch den Erbbauzins mit allmählicher Steigerung feſtzuſetzen. Dieſer Erwägung entſprang der Antrag, den Erbbauzins in Perioden von je 20 Jahren um je 2 Pf., von 16 Pf. an beginnend, auf 24 Pf. zu ſteigern. Man verwies hier auf den Vertrag mit der Gemeinnützigen Baugeſellſchaft, in dem ebenfalls eine Steigerung, und zwar von 12 bis herauf zu 18 Pf. ausbedungen ſei. Hiergegen wurde feſtgeſtellt, daß in dem Vertrage mit der Gemeinnützigen Baugeſellſchaft die Steigerung des Erbbauzinſes noch nicht feſt abgemacht ſei, ſondern dem Rat nur die Berechtigung zugeſprochen ſei, die Erhöhung eintreten zu laſſen, und es durchaus dahingeſtellt bleibe, ob der Rat von dieſer Berechtigung Gebrauch mache. Es wurde ferner in dieſem Zuſammenhang hervorgehoben, daß die Gemeinnützige Baugeſellſchaft Erbbauzins bezahlt für das ihr verpachtete Gelände ausſchließlich des zu Straßen und Plätzen verwendeten Areals, während die Gartenvorſtadt Marienbrunn auch für Straßen und Plätze den Erbbauzins zu zahlen hat. Verrechnet man den Erbbauzins nur für das eigentliche Baugelände, ſo ergibt ſich, daß dieſer nicht 12 Pf. für 1 qm, ſondern 15,2 Pf. für 1 qm beträgt, alſo weſentlich höher iſt, als der von der Gemeinnützigen Baugeſellſchaft gezahlte Zins, wobei noch hervorzuheben iſt, daß zweifellos das Gelände der Gemeinnützigen Baugeſellſchaft wertvoller iſt als das der Gartenvorſtadt Marienbrunn zu überlaſſende.

Der Antrag auf ſtaffelweiſe Erhöhung des Erbbauzinſes fand keine Annahme. Es wurde hierbei für zweifelhaft erklärt, ob man nun ſo ſelbſtverſtändlich auf ein Wachſen der Bodenpreiſe rechnen könne wie bisher. Anzeichen ſeien ſehr wohl vorhanden, daß hier leicht einmal ein Umſchlag möglich ſei. Übrigens ſoll hierzu noch feſtgeſtellt werden, daß die Einnahme an Erbbauzins, den die Stadtgemeinde von der Gartenſtadt beziehen wird, ungefähr das Zehnfache des jetzigen Ertrags des betreffenden Geländes ausmacht.

Auch zur Rechtfertigung der Vertragsdauer von 99 Jahren wurde auf den Vertrag mit der Gemeinnützigen Baugeſellſchaft hingewieſen, der auf 100 Jahre abgeſchloſſen iſt. Wenn die Vertragsdauer mit der Baugenoſſenſchaft des Mietervereins ſeinerzeit nur auf 80 Jahre feſtgeſtellt worden iſt, ſo iſt einmal darauf hinzuweiſen, daß es ſich dort um wenige vereinzelte Bauplätze gehandelt hat, und daß der Vertrag mit der Gartenvorſtadt Marienbrunn inſofern eine erſchwerendere Beſtimmung als wie jener enthält, als nach ihm nach Ablauf des Vertrags die ſämtlichen Gebäude unentgeltlich an die Stadtgemeinde fallen, während der Baugenoſſenſchaft des Mietervereins 20 % des Wertes zu vergüten ſind.

Bezüglich der Beleihung wurde erklärt, daß, wenn ſchon die Stadtgemeinde ein Darlehn bis 75 % des Gebäudewertes geben wolle, es doch dann nicht angemeſſen ſei, daß für die geſamten 75 % der gleiche Zinsfuß von 4 % in Anwendung komme; vielmehr müſſe man von 60 % ab, das ſei die Grenze erſtſtelliger Beleihung, eine Erhöhung des Zinsfußes eintreten laſſen. Es wurde demgemäß beantragt, den regulären Zinsfuß des Darlehns, ſoweit es 60 % des Bauwertes überſteigt, ſtatt mit 4, mit $4\frac{1}{2}$ % feſtzuſetzen. Dieſer Antrag wurde angenommen mit dem Zuſatz, daß ſich die Zinserhöhung von $\frac{1}{2}$ % dann erledige, wenn das Darlehn bis zur Grenze von 60 % des bei der Beleihung feſtgeſtellten Bauwertes herab amortiſiert ſei.

Im übrigen ſind zu dem Vertrage in §§ 6, 11, 14 und 17 einige redaktionelle Änderungen beſchloſſen worden, die ſich in der Tagesordnung verzeichnet finden, die aber einer näheren Erläuterung nicht bedürfen. Zu § 7 war beantragt worden, ihn dahin zu ändern, daß Teilvermietungen ausgeſchloſſen ſeien. Dieſer Antrag hat Ablehnung erfahren. Die Abſtimmung über den Vertrag im ganzen ergab eine Annahme desſelben mit dem Stimmenverhältnis von 13 zu 7.

Es möchte nicht unerwähnt bleiben, daß der vorletzte Abſatz des § 17 des Vertrags einen nicht unweſentlichen Schritt im Ausbau des Erbbaurechtsverhältniſſes bildet. Die Geſellſchaft Gartenvorſtadt Marienbrunn will die Abmieter von Einzelhäuſern dadurch mit dem Intereſſe des Hauſes nach Möglichkeit verbinden, daß ſie von den betreffenden Mietern die Hingabe eines Kapitals verlangt, das als zweite Hypothek auf dem Erbbaurechte eingetragen werden ſoll. Bekanntlich iſt ein Hauptübelſtand des Erbbaurechtsverhältniſſes, daß zweite Hypotheken nicht die genügende Sicherſtellung durch Eintragung auf das Erbbaurecht haben, da dieſes erlöſchen kann auf Grund gewiſſer Strafbeſtimmungen aus dem Darlehnsvertrage über die erſte Hypothek. Es iſt zu hoffen, daß die Reichsgeſetzgebung, wenn ſie ſich einmal mit der Reviſion des Erbbaurechts beſchäftigen wird, an dieſem Punkte einſetzen wird. Die Stadtgemeinde Leipzig hat nun zugeſichert, daß, wenn das Erbbaurecht auf Grund der Strafbeſtimmungen in ihrem Darlehnsvertrag mit der Gartenſtadt an die Stadtgemeinde zurückfallen ſollte, ſie dann doch denjenigen Mietern, für welche zweite Hypotheken auf dem Erbbaurechte eingetragen ſind, dieſe Hypothek belaſſen will mit der Maßgabe, daß die Stadtgemeinde als nunmehrige Inhaberin des Erbbaurechts nicht perſönlich haftet und daß die Hypotheken der Mieter auf den Betrag von $^1/_4$ des Bauwertes, den die Gebäude bei Rückfall des Erbbaurechts an die Stadtgemeinde haben, beſchränkt werden. Die Redigierung dieſer Beſtimmung im Vertrage iſt nicht ganz glücklich und klar, und es iſt auch leicht möglich, daß noch grundbücherliche Schwierigkeiten bezüglich der Ausführung dieſer Beſtimmung entſtehen werden, aber die Tendenz dieſer ganzen Beſtimmung iſt zu billigen und bedeutet, wie geſagt, einen Fortſchritt im Ausbau des Erbbaurechts.

Neu iſt auch die Beſtimmung in § 17 Abſ. 2 des Vertrags, daß der Gartenvorſtadt ein Vorrecht auf Fortſetzung des Erbbaurechts eingeräumt iſt, falls die Stadtgemeinde nach Ablauf des Vertrags am Erbbaugelände ein Erbbaurecht wieder erneut beſtellen will. Da dieſe Entſchließung völlig in das freie Ermeſſen der Stadtgemeinde geſtellt iſt, ſo iſt dieſe Beſtimmung unbedenklich.

Gegen das Ortsgeſetz, das in der nach der Druckſache Nr. 214e nachträglich abgeänderten und in der Druckſache Nr. 214f erſichtlichen Form beraten worden iſt, hat man zunächſt eingewendet, daß eine Veranlaſſung für den in das Geſetz mit aufgenommenen Ortserweiterungsplan nicht recht erſichtlich ſei. Man hat aber ſchließlich dieſes Bedenken fallen laſſen. Zur Geſtaltung der Straße C, d. i. die ſüdlich der Gartenſtadt laufende Straße, welche die Fortſetzung der Waiſenhausſtraße in der Richtung nach L.-Probſtheida zu bildet, wurde beantragt, eine Verbreiterung von 15 auf 18 m zu beſchließen mit der Begründung, daß dieſe Straße ſich möglicherweiſe ſpäter zu einer Verkehrsſtraße entwickeln könne. Da aber ſeitens der Mehrheit angenommen wurde, daß mindeſtens auf abſehbare Zeit hinaus dieſe Straße einen weſentlichen Verkehr nicht aufzunehmen haben werde, da die Verkehrslinie nach L.-Probſtheida zu die Fortſetzung der Reitzenhainer Straße bleiben wird, ſo iſt dieſer Antrag abgelehnt worden. Die Art der Einführung der Straße A, d. i. der verlängerten Waiſenhausſtraße, in das Gelände der Gartenvorſtadt wurde bemängelt, und es iſt hierzu beſchloſſen worden, dem Rat zur Erwägung zu geben, hier eine beſſere Geſtaltung herbeizuführen.

Zu § 3 des Ortsgeſetzes wurde die Meinung ausgeſprochen, daß es ungenügend ſei, wenn für das Baugebiet nur gewerbliche Anlagen ausgeſchloſſen würden. Es müſſe dieſe Beſchränkung auch noch auf Kaufläden und Geſchäftsräume ausgedehnt werden, denn ſonſt könne ſich allmählich der Charakter der Gartenvorſtadt verändern. Die Bedenken fanden bei der Mehrheit keinen Anklang, ſo daß die Ablehnung dieſes Zuſatzes erfolgte.

Dagegen wurde zu § 11 beſchloſſen, die neuerdings auf Veranlaſſung des Miniſteriums, wie aus der Druckſache Nr. 214e erſichtlich iſt, in das Ortsgeſetz hineingebrachte Beſchränkung, daß 3 Wohnungen in einem Geſchoſſe nur in Eckgebäuden zuläſſig ſein ſollen, wieder zu ſtreichen. Es wurde hierzu erwähnt, daß man ratsſeitig gegen dieſe Beſchränkung bereits vorſtellig geworden wäre und das Miniſterium wohl auch die Beanſtandung fallen laſſen werde. In § 17 des Ortsgeſetzes ſind unter den ſogenannten Bauerleichterungen Beſtimmungen aufgenommen, daß die Höhe der Wohnräume in den Hauptgeſchoſſen auf 2,60 m und in dem Dachgeſchoß auf 2,30 m herabgehen dürfe. Dies wurde als eine zu große Abweichung von den bisher über die Höhe von Wohnräumen eingehaltenen Prinzipien angeſehen und beſchloſſen, die Höhen auf 2,85 bzw. 2,60 m feſtzuſetzen.

Kronprinz Georg in Marienbrunn am 22. Juni 1913

Zu dieſem § 17 des Ortsgeſetzes iſt noch beſonders zu erwähnen, daß der Rat auf dieſe darin feſtgeſetzten Bauerleichterungen, zu denen er ſich bereits der Zuſtimmung des Miniſteriums verſichert zu haben glaubt, weſentliches Gewicht legt, inſofern hier den oft aus dem Kollegium hervorgetretenen und vom Rat als richtig erkannten Wünſchen Rechnung getragen werde, die Kleinwohnungsproduktion durch Milderung der beſchwerenden Beſtimmung des Baugeſetzes zu fördern. Es iſt auch ratsſeitig in dem Ausſchuß die ſchon in der Druckſache erſichtliche Erklärung wiederholt worden, daß man dieſe Bauerleichterungen nicht etwa lediglich hier in dieſes Ortsgeſetz zugunſten der Gartenvorſtadt Marienbrunn aufnehmen wolle, ſondern verſuchen werde, ſie im weiteſten Umfange und auch zugunſten des Privatunternehmertums zur Geltung zu bringen. Durch die gefaßten Beſchlüſſe ſind die in der Angelegenheit an uns ergangenen Eingaben des Verbandes der Hausbeſitzervereine Leipzigs, der Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn und der Internationalen Baufachausſtellung, die ſämtlich in den Beratungen mit erörtert worden ſind, als erledigt zu erklären.

Ich glaube, damit den Gang der Ausſchußverhandlungen richtig wiedergegeben zu haben, und bitte Sie, im Sinne der Tagesordnung zu beſchließen."

Nach ausgiebiger Beſprechung der ganzen Angelegenheit machten ſich zunächſt noch Unterhandlungen zwiſchen dem Rat der Stadt Leipzig und der Geſellſchaft nötig, ſo daß der Erbbauvertrag (Seite 27 ff.) erſt in der Sitzung der Stadtverordneten vom 3. Juli 1912 definitiv

genehmigt wurde. Und erſt am 17. Auguſt 1912 konnte der erſte Spatenſtich zur Errichtung von 72 Häuſern erfolgen. Dies war ein reichlich ſpäter Termin im Hinblick darauf, daß das Weſentliche der Aufgabe in der Schaffung einer fertigen Siedelung für die am 3. Mai 1913 zu eröffnende Internationale Baufachausſtellung lag. Um aber nicht 1/4 Jahr Miete zu verlieren und um die vielen vorgemerkten Mieter zu befriedigen, mußte mit der Beziehbarkeit eines Teiles am 1. April 1913 gerechnet werden. Für die ehrenamtlich tätigen Herren in Aufſichtsrat und Kommiſſionen, für den Geſchäftsführer, den Bauleiter und die übrigen Angeſtellten begann nun eine Zeit emſiger Arbeit. Unter Weglaſſung aller Zeremonien, wie feierliche Grundſteinlegung, Hebefeiern (es wurden dafür entſprechende Beträge an die „Vereinigung zur Fürſorge für kranke Arbeiter" abgeführt), gelang es ſchließlich, begünſtigt von dem milden Winter, rechtzeitig fertig zu werden. Ende März 1913 war mitten im Felde ein kleines Städtchen mit 139 Wohnungen aus dem Boden gewachſen, von dem ein halbes Jahr vorher noch Korn und Kartoffeln geerntet worden waren. Freilich war dieſe Terminarbeit die Urſache einiger Mängel, die bei ruhigerem Arbeiten hätten vermieden werden können. Es war keine Zeit mehr, die ohnehin ſchon umgearbeiteten Pläne nochmals neu zu bearbeiten, wie dies nach den Beſchlüſſen der Stadtverordneten, die z. B. ſtatt der vorgeſehenen 62 % Kleinwohnungen 75 % ſolcher Wohnungen für die Geſamtſiedelung forderten, wünſchenswert geweſen wäre. Zum Teil wurden auch die Häuſer teurer als nach dem Koſtenanſchlag vorgeſehen war. Aber im ganzen darf trotzdem das in der erſten Bauperiode Geſchaffene als wohlgelungen nicht nur in geſundheitlicher und ſchönheitlicher, ſondern auch in wirtſchaftlicher Beziehung gelten. Ein Beweis hierfür iſt das große Intereſſe, das der Siedelung ſowohl von der Leipziger Bevölkerung als auch von außerhalb entgegengebracht wird. Trotz der ungewöhnlichen Mietbedingungen (25 % Mieterhypothek) waren ſchon am 1. April rund 50 Wohnungen bezogen und auch nach dieſem erſten Einzugstermin hat ſich das Vermietgeſchäft in durchaus befriedigender Weiſe abgewickelt. Zahlloſe Beſucher beſichtigten im Laufe des Sommers die Gartenvorſtadt und die einzelnen Häuſer, darunter viele auswärtige Vereine und Vertreter der verſchiedenſten Behörden des In- und Auslandes. Mit beſonderer Genugtuung kann hier erwähnt werden, daß auch Se. Majeſtät König Friedrich Auguſt von Sachſen mit Gefolge am 22. Juni 1913 der Gartenvorſtadt einen Beſuch abgeſtattet hat.

König Friedrich Auguſt in Marienbrunn am 22. Juni 1913

Gesellschaftsvertrag

Name und Sitz der Gesellschaft § 1

Die Gesellschaft führt den Namen: „Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn", Gesellschaft mit beschränkter Haftung, und hat ihren Sitz in Leipzig.

Gegenstand des Unternehmens § 2

Gegenstand des Unternehmens ist, eine Gartenvorstadt auf gemeinnütziger Grundlage südwestlich von dem Völkerschlacht-Denkmal in der Flur Leipzig-Connewitz zu errichten, und zwar nach den für Gartenstädte und Gartenvorstädte in Betracht kommenden Grundsätzen (Erwerb von Areal zu Eigentum oder in Erbpacht, Errichtung von gesunden, schönen und preiswerten Wohnungen durch die Gesellschaft oder Bewohner der Gartenvorstadt, Veräußerung einzelner Grundstücke, Vermietung oder Verpachtung ganzer Gebäude, einzelner Wohnungen und Gärten sowie alle mit der Errichtung und Verwaltung einer Gartenvorstadt zusammenhängende Geschäfte). Die Wohnbedürfnisse minderbemittelter Volkskreise sollen bei dem Unternehmen besonders berücksichtigt werden.

Bei allen Geschäften der Gesellschaft ist durch Vertragsbestimmungen und Eintragungen im Grundbuche Vorsorge zu treffen, daß auch der künftige Nutzen und Wertzuwachs der betreffenden Objekte nur der Gartenvorstadt und ihrer Gesamtbewohnerschaft, nicht dem einzelnen zugute kommt.

Die in § 10 genannten weiteren Überschüsse müssen zur Erweiterung des Unternehmens und zu gemeinnützigen Einrichtungen innerhalb desselben verwendet werden.

Die Gesellschaft ist berechtigt, Zweigniederlassungen zu errichten und sich an Unternehmungen gleichen Charakters zu beteiligen.

Stammkapital und Stammeinlagen § 3

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 235000 Mk., in Worten: Zweihundertfünfunddreißigtausend Mark*). Auf dieses Stammkapital haben die nachgenannten Gesellschafter folgende Stammeinlagen bar zu leisten:

1.	Herr Geh. Hofrat Dr. Karl Emil Willmar Schwabe, Leipzig	Mk.	15 000
2.	Herr Stadtrat Dr. Bernhard Walter Limburger, Leipzig-Lößnig . . .	„	5 000
3.	Herr Friedrich Wilhelm Dodel, Leipzig	„	10 000
4.	Herr Kommerzienrat Karl Bernhard Meyer, Leipzig	„	16 500
5.	Herr Verlagsbuchhändler Dr. Felix Meiner, Leipzig	„	5 000
6.	Herr Direktor Karl Max Bamberger, Leipzig	„	5 000
7.	Baugenossenschaft des Leipziger Mietervereins e. G. m. b. H., Leipzig .	„	10 000
8.	Herr Rechtsanwalt Dr. Anton Konrad Hagen, Leipzig	„	5 000
9.	Herr Geh. Kommerzienrat Stadtrat Oskar Adolf Meyer, Leipzig . . .	„	100 000
10.	Herr Kommerzienrat Gustav Franz Waselewsky, Leipzig	„	5 000
11.	Herr Oberlehrer H. Th. Einenkel, Leipzig	„	3 000
12.	Herr Baurat Enke, Leipzig	„	3 000
13.	Herr Oberlehrer A. Eichler, Leipzig	„	3 000
14.	Herr Kaufmann Wilhelm Beckmann, Leipzig	„	1 000
15.	Herr Baurat Peter Dybwad, Leipzig	„	5 000

*) Hier, sowie im nachfolgenden Verzeichnis der Gesellschafter ist der Stand vom 14. 3. 1913 berücksichtigt.

16.	Frau Else Dürr geb. Gontard, Gaschwitz	Mk.	5 000
17.	Herr Konsul Alexander Meyer von Bremen, Leipzig	„	5 000
18.	Herr Verlagsbuchhändler Arthur Meiner, Leipzig	„	5 000
19.	Herr Baumeister Kurt Friedrich, Leipzig	„	2 500
20.	Herr Rittergutsbesitzer Dr. phil. Fritz von Harck, Leipzig	„	10 000
21.	die Firma Zimmermann & Kuhn, Leipzig	„	3 000
22.	Herr Lokalrichter und Dachdeckermeister Ferdinand Vorsatz, Leipzig	„	1 500
23.	Herr Dachdeckermeister Karl Hermann Donat, Leipzig	„	500
24.	Herr Dachdeckermeister Johannes Michael Rank, Leipzig	„	500
25.	Herr Malermeister Otto Forck, Leipzig	„	1 000
26.	die Firma Meyer & Krehhan, Leipzig	„	1 000
27.	Herr Buchhändler Alfred Voerster, Leipzig	„	1 000
28.	die Firma Richard & H. Jurisch, Leipzig	„	2 500
29.	Herr Kommerzienrat Georg Friedrich Giesecke, Leipzig	„	5 000

Diese Stammeinlagen sind mit einem Viertel des Gesamtbetrags vor der Eintragung der Gesellschaft zu leisten. Über die Einzahlung der Resteinlagen im ganzen oder in Raten beschließt der Aufsichtsrat.

§ 4 **Geschäftsanteile**

Die Veräußerung eines Geschäftsanteils oder von Teilen desselben an andere Personen als Gesellschafter ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Aufsichtsrats zulässig. In der Genehmigung muß die Person des Erwerbers und der zu erwerbende Betrag genau bezeichnet sein. Teile von Geschäftsanteilen müssen durch 100 ohne Rest teilbar sein. Für die Teilung von Geschäftsanteilen verstorbener Gesellschafter unter deren Erben ist eine Genehmigung der Gesellschaft nicht erforderlich.

§ 5 **Geschäftsführung und Vertretung**

Die Verwaltung der Gesellschaft besorgt

1. der oder die Geschäftsführer,
2. der Aufsichtsrat,
3. die Versammlung der Gesellschafter.

§ 6 **Geschäftsführer**

Die Bestellung der Geschäftsführer und der Widerruf der Bestellung geschieht durch den Aufsichtsrat. Die Bestellung ist jederzeit widerruflich.

Der Aufsichtsrat ist befugt, mehrere Geschäftsführer zu bestellen. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft durch mindestens zwei Geschäftsführer oder durch einen Geschäftsführer und einen Prokuristen vertreten.

Die Bestellung von Prokuristen erfolgt durch den Aufsichtsrat.

Die Zeichnung geschieht in der Weise, daß die Zeichnenden zu der geschriebenen oder auf mechanischem Wege hergestellten Firma der Gesellschaft ihre Namensunterschrift hinzufügen.

§ 7 **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat wird von der Gesellschafterversammlung mit absoluter Stimmenmehrheit gewählt. Er besteht aus mindestens fünf Personen. Eine Erhöhung der Zahl der Aufsichtsratsmitglieder durch Beschluß einer Gesellschafterversammlung ist auch während der Amtsdauer der zuletzt in den Aufsichtsrat gewählten Mitglieder zulässig.

Eine Änderung in den Personen der Mitglieder des Aufsichtsrats bedarf weder der Anzeige an das Gericht noch der Bekanntmachung.

Die Amtsdauer des Aufsichtsrats beträgt drei Jahre. Nach Ablauf der Wahlzeit bleiben die Aufsichtsratsmitglieder so lange im Amte, bis die Neuwahlen vollzogen sind. Scheiden Mitglieder des Aufsichtsrats vor Ablauf ihrer Amtsdauer aus, so ist der Aufsichtsrat berechtigt und auf Antrag von mindestens zwei Gesellschaftern verpflichtet, Ersatzwahl vorzunehmen. Der Aufsichtsrat tritt nach jeder Neuwahl zusammen und wählt einen Vorsitzenden und einen stellvertretenden Vorsitzenden. Die Beschlüsse des Aufsichtsrats werden mit Stimmenmehrheit, und zwar entweder in den Versammlungen oder durch Einholung schriftlicher Äußerungen gefaßt.

Dem Aufsichtsrate können auch Nichtgesellschafter angehören, sofern von ihnen besondere Arbeitsleistungen für die Gesellschaft zu erwarten sind.

Die Tätigkeit der Aufsichtsratsmitglieder ist eine ehrenamtliche. Der Aufsichtsrat ist jedoch berechtigt, einzelnen seiner Mitglieder für besonders erteilte Aufträge entsprechende Vergütungen zuzusprechen.

Gesellschafterversammlung § 8

Die Gesellschafterversammlung wird vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats oder dessen Stellvertreter geleitet.

Die Berufung der Gesellschafterversammlung geschieht durch den Aufsichtsrat oder die Geschäftsführung.

Der Ort der Versammlung ist Leipzig, wenn nicht der Aufsichtsrat einen anderen Ort bestimmt. Die Berufung hat durch eingeschriebene Briefe und mit einer Frist von mindestens einer Woche zu erfolgen. In dieser Frist ist der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung mit einzurechnen.

Die Versammlung ist beschlußfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesellschafter erschienen ist. Kommt eine beschlußfähige Versammlung nicht zustande, so ist eine neue Versammlung zu berufen, welche ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Gesellschafter beschlußfähig ist. Die von der Gesellschaft gefaßten Beschlüsse sind in ein Berichtsbuch einzutragen und von dem Vorsitzenden zu unterschreiben.

Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind nach Bedarf zu berufen.

Abstimmungen der Gesellschafterversammlung regeln sich so, daß Gesellschaftern mit einer Stammeinlage bis zu 5000 Mark je eine Stimme zusteht, während jede weiteren vollen 5000 Mark Stammeinlage je eine Zusatzstimme bedeuten, die Höchstzahl aber aller Stimmen, die sich auf einen Gesellschafter vereinigen kann, zehn nicht übersteigen darf.

Geschäftsjahr und Jahresschluß § 9

Das Geschäftsjahr läuft mit dem Kalenderjahr. Das erste beginnt mit der Eintragung und endet mit dem 31. Dezember 1911.

Die Bilanz ist binnen eines Vierteljahres nach Schluß des Geschäftsjahres aufzustellen und vom Aufsichtsrate zu prüfen.

Über die Genehmigung der Bilanz und über die Verteilung bzw. Verwendung des Reingewinns beschließt die ordentliche Gesellschafterversammlung auf Vorschlag des Aufsichtsrats. Die Genehmigung der Bilanz schließt die Entlastung der Geschäftsführer und des Aufsichtsrats in sich.

§ 10 **Gewinnverteilung**

Der Reingewinn wird an die Gesellschafter nach Verhältnis ihrer Stammeinlagen als Gewinn, dessen Höhe 4 % nicht überschreiten darf, verteilt.

Weitere Überschüsse sind nach dem Beschlusse der Gesellschafterversammlung innerhalb des Unternehmens zu verwenden (vgl. § 2). Es können besondere Fonds zu besonderen Einzelzwecken, insbesondere für Mietausfälle und Ausgleichung geringerer Erträgnisse angelegt und denselben regelmäßige oder einzelne Zuwendungen gemacht werden.

Gewinnbeträge, welche zwei Jahre nach ihrer Feststellung durch die Gesellschafterversammlung nicht abgehoben worden sind, finden dieselbe Verwendung wie Überschüsse.

§ 11 **Gesellschaftsblatt**

Die Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen nur im „Deutschen Reichsanzeiger".

§ 12 **Abänderung des Gesellschaftsvertrags und Auflösung**

Abänderungen des Gesellschaftsvertrags und die Auflösung der Gesellschaft bedürfen einer Mehrheit von drei Vierteln der Gesellschafter und mindestens der Hälfte des Gesellschaftskapitals.

Bei Auflösung der Gesellschaft erfolgt die Liquidation durch den bzw. die Geschäftsführer, wenn sie nicht durch den Aufsichtsrat anderen Personen übertragen wird.

Bei etwaiger Auflösung der Gesellschaft erhalten die Gesellschafter nach Befriedigung sämtlicher Gläubiger den Nennwert ihrer Anteile nach Maßgabe der erfolgten Einzahlungen zuzüglich rückständiger Dividenden ausgezahlt. Das dann noch verbleibende Vermögen fällt der Stadt Leipzig zu gemeinnützigen Zwecken im Sinne des § 2 anheim.

Leipzig, den 3. November 1911 / 14. März 1913.

Eingabe an den Rat der Stadt Leipzig

Die ergebenst unterzeichnete Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H. richtet hierdurch im Anschluß an die am 4. Dezember 1911 vom Herrn Oberbürgermeister Dr. Dittrich den Vertretern unseres Aufsichtsrats gütigst gewährte Besprechung an den Rat der Stadt Leipzig das Ersuchen,

Baugelände in Erbpacht

1. ihr das auf dem beiliegenden Bebauungs- und Aufteilungsplane mit einer grünen Linie eingefaßte Gelände im Umfange von ca. 52660 qm zur Errichtung einer Kleinhaussiedelung, die in Verbindung mit der Internationalen Baufach-Ausstellung 1913 hier erstehen soll, im Wege des Erbpachts auf 99 Jahre unter Zugrundelegung eines Rohlandpreises von 2.50 Mk. pro Quadratmeter mit einer Verzinsung von 2½ % zu überlassen. Den Erbpachtzins bitten wir uns vom Zeitpunkte des jeweiligen Baubeginns an zu berechnen.

Ausstellungsgelände in Pacht

2. Wir bitten ferner um Überlassung des gelb umränderten Geländes jenseits der Ibastraße von ca. 31400 qm bei Beginn der Bebauung mit Wohnhäusern zu den obigen Bedingungen in Erbbau. Auf diesem Gebiete sollen vorläufig Ausstellungsbauten, ein Gasthaus, eine neuzeitliche Turnhalle, ein Lesesaal sowie ein Luftbad mit Ruhehallen und Nebenanlagen durch die Ausstellung errichtet werden.

Baugelder

3. Die Durchführung des Unternehmens ersuchen wir durch Gewährung von Hypotheken aus städtischen Mitteln im Betrage von 85 % des Bauwertes zu ermöglichen.

4. Im Interesse der rechtzeitigen Fertigstellung zur Ausstellungseröffnung der im Plane numerierten 85 Häuser ersuchen wir, den beiliegenden Bebauungs- und Aufteilungsplan im beschleunigten Verfahren festzustellen. Planfeststellung

5. Wir bitten, die für die erwähnten 85 Häuser erforderlichen Straßen- und Schleusenbauten im Winter und Frühjahr 1911/12 gegen eine Verzinsung der Baukosten mit 4 % mit Rücksicht auf den geplanten Siedelungscharakter in billigster Weise herzustellen und dabei den Ausstellungscharakter möglichst zur Erlangung von Ausstellungsobjekten nutzbar machen zu helfen. Straßen- und Schleusenbauten

6. Die außerhalb des erbetenen Erbbaugeländes nach Ansicht des Rates erforderlichen Straßen- und Schleusenbauten, soweit sie nicht als Bauabgaben umgelegt werden, sowie die Zuführung von Wasser, Gas und Elektrizität bitten wir in Anbetracht der durch die Siedelung eingeleiteten Geländeaufschließung und des Ausstellungszweckes auf Stadtkosten zu übernehmen. Straßen außerhalb, Gas, Wasser, Elektrizität

7. Bei Aufstellung des Ortsgesetzes bitten wir, möglichst im Einvernehmen mit unseren Sachverständigen auf unsere Ausführungen Seite 25 dieser Eingabe in bezug auf Bauerleichterungen für Haus- und Straßenbau Rücksicht zu nehmen. Ortsgesetz

Zur Begründung dieses Gesuchs erlauben wir uns folgendes auszuführen:

Nach dem Vorbilde der meisten größeren Ausstellungen der letzten Jahrzehnte hatte auch die Internationale Baufach-Ausstellung 1913 in ihrem Programm die Errichtung einer Reihe kleiner Muster-Wohnhäuser in Aussicht genommen. Die Herstellung solcher Ausstellungsobjekte, die in provisorischer Ausführung gegenüber massiven Häusern auch nur um weniges billiger sind, und trotzdem nach dem Ausstellungssommer wieder abgebrochen werden müssen, bedeutet ohne Zweifel einen volkswirtschaftlichen Verlust. Die mannigfachen Vorteile, welche die Ausstellung mit sich bringt, werden deshalb besser durch eine auf die Dauer berechnete mustergültige Wohnsiedelung auf einem der Ausstellung benachbarten Gelände nutzbar gemacht. Die Ausstellungsleitung hat in wiederholten gemeinschaftlichen Sitzungen diesen Gedanken mit voller Sympathie aufgenommen und ihm Unterstützung nach jeder Richtung zugesichert. Bietet sich ihr dadurch doch Gelegenheit, in derselben Weise, wie die Sächsische Gewerbe- und Industrie-Ausstellung im Jahre 1897 unserer Stadt den Albertpark hinterlassen hat, sich hier ein dem Charakter der Internationalen Baufach-Ausstellung entsprechendes Denkmal zu setzen. Die Ausstellung als Entstehungsursache

Die Bedeutung dieser Schöpfung für unsere Stadt wird durch die Lage des von uns vorgeschlagenen Geländes südlich der Meusdorfer Straße insofern noch erhöht, als auf diese Weise eine städtebaukünstlerisch vollendete Bebauung für die Umgebung des Völkerschlachtdenkmals angebahnt wird; eine Bebauung, die durch ihre bescheidene Höhenentwickelung und ihren einheitlichen, der Lage angepaßten Charakter sicher noch zu einer Steigerung der Wirkung dieses bedeutenden Males und der Friedhofsbauten beitragen wird. Die Umgebung des Völkerschlachtdenkmals

Das Verlangen nach dem Kleinhause mit Garten wird heute, wo die Stätte der immer intensiver werdenden Arbeit fast stets von der Wohnung getrennt ist, mit Recht immer nachdrücklicher. Die Gartenstadtbewegung

Allenthalben in Deutschland kommt man dieser für die gesunde Entwickelung unseres Volkes so wichtigen Forderung durch Errichtung von Kleinhaussiedelungen entgegen.

Leipzig, das von altersher als eine der Städte gilt, wo Bahnbrechendes im Kleinwohnungsbau geleistet wird, sollte in der Förderung dieser Bestrebungen nicht zurückbleiben, zumal sonst die Gefahr besteht, daß die auf allen Seiten nahe an die Stadt reichenden Vororte, Kleinwohnungsbau in Leipzig

die schon jetzt einen großen Teil der Einwohner unserer Stadt an sich gezogen haben, sich die Gelegenheit nicht entgehen lassen würden, aus einem Versäumnisse der Stadt Nutzen zu ziehen.

Nun mag der gegnerischen Kritik an den bisher entstandenen deutschen Kleinhaussiedelungen in einzelnen Fällen eine gewisse Berechtigung insofern nicht abgesprochen werden, als wir noch nicht wissen, ob eine Verallgemeinerung dieser Wohnform für die billigsten Wohntypen in Hinsicht auf die Wohnsitten der betreffenden Kreise und aus wirtschaftlichen Gründen möglich ist.

Quasnitz

Der fast vorauszusehende Konkurs der Gartenstadt Quasnitz ist hierfür in keiner Weise ausschlaggebend, denn die Siedelung wurde in ungünstigster Lage mit vollkommen unzureichenden Geldmitteln und als Spekulationsunternehmen gegründet, ohne den Geist, welcher der deutschen Gartenstadtbewegung anderenorts zu ihren Erfolgen verhalf.

Unser Projekt

Wir beabsichtigen zunächst 117 Wohnungen in den mit Nummern bezeichneten 85 Häusern auf einem Gelände von zirka 33980 qm in der Preislage von etwa 400 Mk. bis 1000 Mk. und einzelne etwas höher bis 1. April 1913 fertigzustellen. Gerade an solchen Wohnungen besteht in Leipzig ein großer Mangel.

Es darf hier erwähnt werden, daß sich bis jetzt 91 Wohninteressenten für Leipzig-Marienbrunn angemeldet haben, von denen 42 Ratsbeamte sind, ohne daß irgendwelche Propaganda getrieben worden ist. Ein Beweis für das vorliegende Bedürfnis nach solchen Wohnungen in jener Gegend.

Geringere Wohntypen sollen vorsichtig und versuchsweise angeschlossen werden, weil wir auf dem Gebiete der billigsten Wohnungen im Kleinhaus unter den hier vorliegenden Bedingungen erst Erfahrungen sammeln wollen, und weil für diese Wohnklasse schon 1 km südlich der von uns geplanten Siedelung seitens der Gemeinnützigen Baugesellschaft Leipzig-Lößnig gesorgt wird. Außerdem können wir nicht verkennen, daß die bisherige Wohnungsfürsorge — im Anschluß an die Reichsversicherungsgesetze — sich hauptsächlich auf die geringsten Einkommensstufen beschränkt hat.

Wohnbedürfnisse in Leipzig

Es ist eine bekannte, durch die Statistik bestätigte Tatsache, daß in Leipzig gute Wohnungen in der Preislage von 400 Mk. bis 1000 Mk. nicht genug vorhanden sind. Diesem Mangel wollen wir daher in erster Linie abhelfen. Wenn dieser Teil unseres Unternehmens sich bewährt hat, dann wollen wir unser Unternehmen auf die Erbauung noch billigerer Wohnungen auf dem südlich anschließenden Gelände ausdehnen.

Unsere Siedelung soll Angehörige verschiedener Klassen in sich begreifen, die miteinander in nachbarlichen Verkehr und gemeinschaftlichen Interessenverband treten. Das Heimgefühl, das heute bei Bewohnern der monotonen Straßen unserer Vorstädte verloren gehen mußte, hoffen wir hier neu beleben zu können.

Die Umzugskalamität

Über den hohen sozialen Wert des Eigenhauses brauchen wir wohl nicht viel Worte zu verlieren. Die Seßhaftigkeit geht erfahrungsgemäß in unserer Zeit zurück, und die Statistik zeigt, daß die Umzüge aus einer Mietswohnung in eine andere jedes Jahr an Zahl zunehmen, so daß bereits von einer volkswirtschaftlichen Kalamität gesprochen werden muß.

Ursachen des Entstehens der Mietskasernen

Suchen wir den Grund für den Rückgang des Wohnens im eigenen Hause festzustellen, so finden wir ihn einerseits darin, daß es vielen, z. B. Beamten und Angestellten, welche Versetzungen oder Stellenwechsel zu erwarten haben, nicht wünschenswert erscheinen muß, sich durch Kauf eines Hauses zu fesseln; andererseits in der großen Steigerung der Bodenpreise und den dadurch verursachten großen Kosten des Eigenhauses. Die Bodenpreise wiederum sind getrieben durch eine starke Ausnützung des Baugeländes unter unserem sozial und

hygieniſch ſo ungeſunden Syſtem der Mietskaſernen. Es iſt hier vielleicht nicht unangebracht, daran zu erinnern, daß Wiſſenſchaft und Praktiker in übereinſtimmender Weiſe die Höhe der Bodenpreiſe auf die Steigerung der Straßenbaukoſten und Anliegerleiſtungen neben der ſtarken Ausnützungsmöglichkeit des Bodens hauptſächlich zurückführen. Die Verteuerung des Bodens ſei nicht nur abſolut eine bedeutende, ſondern trete infolge des Ausſchluſſes entfernter liegender Ländereien von der Bebauung in geometriſcher Progreſſion ein.*)

Billige Straßen

Nun waren die früher üblichen Anforderungen an die Straßenherſtellung eine notwendige Folge der gleichmäßigen Aufſchließung des Geländes. Die „Baulinienpläne" jener Zeit waren in allen ihren Straßen auf den Verkehr zugeſchnitten, wobei die eigentlich primäre Aufgabe der „Bebauungspläne", die Schaffung von Wohnungen für Menſchen, in den Hintergrund gedrängt wurde. Nach dieſer Richtung dürfte das vorgeſchlagene Gelände für billige Straßenanlagen beſonders geeignet ſein, da es ſich nach dem in Ausſicht genommenen Bebauungsplan in den verkehrstechniſch toten Winkel zwiſchen dem Südfriedhof und drei Verkehrsſtraßen einſchmiegt.

Heute wiſſen wir Verkehrs- und Wohnſtraßen reinlich zu ſcheiden, ſo daß es möglich iſt, hygieniſch durchaus einwandfreie Straßen für einen Bruchteil der früheren Aufwendungen zu bauen und damit das Kleinhaus wieder lebensfähig zu machen.

Bauerleichterungen für das Kleinhaus

Außer den Erleichterungen im Straßenbau werden wir bei den einzureichenden Bauplänen in baupolizeilicher Hinſicht beſtimmte Erleichterungen für das Kleinhaus erbitten, die ja auch in dem vorbildlichen ſächſiſchen Baugeſetz prinzipiell vorgeſehen ſind. Solche Erleichterungen werden jetzt von der Regierung und den erſten Fachleuten dringend befürwortet. Die auf die ſpekulative Ausnützung des Etagenhauſes zugeſchnittenen Bauvorſchriften haben nicht zuletzt die Errichtung von Kleinhäuſern durch das Unternehmertum hintangehalten, ohne deſſen Mitwirkung eine wirklich durchgreifende Wohnungsreform unmöglich iſt. Wir beanſpruchen keine Vorzugsſtellung, ſondern meinen, daß die erbetenen Bauerleichterungen für das Kleinhaus, für deren Erprobung unſere Ausſtellungsgartenſtadt eine beſonders gute Gelegenheit bietet, allgemein durchführbar ſein müſſen.

Einfamilienhäuſer in Erbmiete

Wir halten es für ein beſonderes Verdienſt unſeres Planes gegenüber den vorerwähnten Nachteilen der Bindung durch Kauf eines Hauſes, daß wir unter Vorbehalt des Eigentums an den Häuſern für unſere Geſellſchaft unſeren Mietern ein eigentumähnliches, auf lange Zeit nur von ihrer Seite kündbares Erbmietrecht zuzuſprechen beabſichtigen, ſo daß wir ſchließlich den Mietern die Vorteile des Eigentums ohne ſeine Nachteile (Verkauf bei Todesfall oder Wegzug, Feſtlegung verhältnismäßig großer Kapitalien uſw.) bieten. Das Intereſſe des Bewohners an dem Einfamilienhauſe wird dadurch gewährleiſtet, daß er die zweite Hypothek auf das Haus, in Höhe von etwa den letzten 15 % des Bauwertes, zu geben haben wird.

Unſer Gelände

Das für die Anlage in Ausſicht genommene Gelände iſt für unſeren Zweck geeignet. Es iſt nicht allzuweit von der Stadt entfernt, und von der Endſtation der F-Linie der Großen Leipziger Straßenbahn nur 500 Meter entfernt. Infolge der radialen Ausdehnung der Stadt Leipzig liegt das Land noch im freien Felde. Die durch die hohen Mietshäuſer gezüchteten Bodenpreiſe ſind an dieſes Gelände noch nicht herangekommen. Die Gartenflächen

*) Vgl. die Verhandlungen des Zweiten Deutſchen Wohnungskongreſſes zu Leipzig 1911; darin beſonders die Referate von Stadtſyndikus Dr. Landmann-Mannheim und Stadtrat Dr. Luppe-Frankfurt. Ferner eine hiſtoriſche Gegenüberſtellung der Steigerung von Straßenbauanforderungen und Bodenpreiſen Dr. F. Meiner-Leipzig: „Bodenſpekulation und Recht der Stadterweiterung in Plauen i. V.", Leipzig 1907.

unſerer Gartenvorſtadt werden eine ſehr erfreuliche Erweiterung des Parkes am Südfriedhof, dieſer Lunge für das ſüdöſtliche Leipzig, bilden.

In geſundheitlicher Beziehung hat das Gelände wegen ſeiner Höhenlage Vorzüge, welche den Nachteil der Nähe der Gasanſtalt auszugleichen geeignet ſind.

Die Entwäſſerung uſw.

Die Entwäſſerungsverhältniſſe, die Zuführung von Waſſer, Gas und Elektrizität ſind im Verhältnis zu der immerhin iſolierten Lage nicht ungünſtig.

Vorteile der baldigen Erſchließung

Für die Stellung der ſtädtiſchen Behörden zu unſerem Wunſche, das mehrfach erwähnte Gelände in Erbpacht überlaſſen zu erhalten, könnten folgende allgemeine finanzielle Geſichtspunkte noch von Wert ſein.

Für ein Gelände, das bisher nur den niedrigen landwirtſchaftlichen Ertrag brachte, und das noch weit außerhalb der Bauzone der nächſten Jahre liegt, wird die Stadt bei Annahme der von uns in Vorſchlag gebrachten Rente ſofort eine weſentlich höhere Einnahme erhalten. Es wird die Herſtellung einer größeren Anzahl von Häuſern auf Gelände, das bisher nur landwirtſchaftlichen Zwecken diente, fördern und auch für das weite Hinterland bis Probſtheida und Döſen hin den Zeitpunkt der Bebauung weſentlich näher rücken, als bei ſtückweiſem Verkauf im langſamen Tempo, und wenn gegen den dabei zu erzielenden höheren Preis in Rechnung geſetzt wird, daß unſer Gelände mitſamt den darauf befindlichen und in wohnlichem Zuſtande zu erhaltenden Häuſern nach Ablauf des Erbpachtes mit der Wertſteigerung an die Stadt koſtenlos zurückfällt, ſo dürfte die Vergebung im Erbbau für weiträumige Bebauung außer den vielen ſozialen, hygieniſchen und äſthetiſchen Vorzügen ſich auch rein finanziell als durchaus vorteilhaft für die Stadt erweiſen.

Förderung des Flachbaues, eine kommunalwirtſchaftliche Forderung

Schließlich möchten wir noch darauf hinweiſen, daß die jetzige Form der Stadterweiterung und der Verſchuldung der Hausgrundſtücke ohne Berückſichtigung einer der Abnützung entſprechenden Amortiſation geeignet iſt, ſchwere Bedenken für die Zukunft der Stadt zu erwecken. Unſer jetziges Verſchuldungsſyſtem — ohne Amortiſation der Hypotheken — geht von der Annahme aus, daß an dem Zeitpunkte, wo das Haus wertlos geworden iſt, der Bodenwert ſich mindeſtens um den Bauwert erhöht hat. Dieſe Annahme mag im Inneren der Stadt bis zu einem gewiſſen Grade zutreffend ſein, obwohl auch hier die an mancher Stelle im öffentlichen Intereſſe durchgeführten Sanierungen den Finanzen unſerer Stadt bedeutende Opfer aufgelegt haben. Dieſe waren bisher noch erträglich, da es ſich immer um verhältnismäßig kleine, dabei zentral gelegene Gebiete handelte. Schwieriger wird das Problem, wenn die ungeheueren, bekanntermaßen in den letzten vierzig Jahren erbauten gewaltigen Mietshäuſerquartiere der Vorſtädte ihre Altersgrenze erreicht haben, denn es werden immer nur wenige Grundſtücke die beſondere Eignung zu Geſchäftszwecken uſw. erlangen. Die Erneuerung durch die Privatunternehmung, die dann keinen Verdienſt dabei erſieht, wird damit ausgeſchloſſen. Wir ſehen deshalb einer ſchweren finanziellen Belaſtung der Stadt für die Zukunft entgegen, dafern nicht durch eine veränderte Form des Hypothekenweſens dafür geſorgt wird, daß der Wert des Hauſes in der Zeit, für die es erbaut worden iſt, auch abgeſchrieben wird. Hierzu bietet nun das Erbbaurecht und die durch dasſelbe bedingten Amortiſationshypotheken einen durchaus geeigneten Weg.

Unſere Geſellſchaft

Nun noch wenige Worte über unſere Geſellſchaft. Wir wählten die gemeinnützige Form, d. h. die Beſchränkung der Dividenden auf 4 % nicht deswegen, weil wir den Hausbeſitzer, der als Kaufmann mit einem höheren Zinsfuße rechnen muß, unterbieten wollen, ſondern hauptſächlich, um gewiſſen Vorteilen bei den oberen Verwaltungsbehörden nicht entſagen zu müſſen. Die Überſchüſſe, die ſich hieraus und durch die Beſchränkung der Dividende ergeben,

ſollen für öffentliche Anlagen, für Körper- und Geiſteskultur, für ein Kinderheim mit Spielorganiſation, für Verſchönerung uſw. verwendet werden.

Die Kalkulation der Mieten wird dahingegen auf einer durchaus kaufmänniſchen Grundlage erfolgen.

Der Geſellſchaftsvertrag und die Namen der Geſellſchafter ſowie die Höhe des gezeichneten Kapitals, deſſen weitere Erhöhung ſchon jetzt geſichert iſt, und nicht zuletzt die Mitwirkung der Internationalen Baufach-Ausſtellung bürgen wohl dafür, daß es ſich hier um ein ſolid fundiertes Unternehmen handelt, das ſich die Aufgabe geſtellt hat, ſeinen Teil zum Wohl und zur Ehre unſerer Stadt Leipzig beizutragen.

Leipzig, den 8. Dezember 1911.

In größter Hochachtung

Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn

Geſellſchaft mit beſchränkter Haftung.

Der Aufſichtsrat: Peter Dybwad, Dr. Hagen, Dr. Meiner, Otto Meißgeier, Bernhard Meyer, A. Meyer von Bremen, Strobel.

Der Geſchäftsführer: Umſtetter.

Erbbauvertrag

Zwiſchen der Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn, Geſellſchaft mit beſchränkter Haftung in Leipzig, und der Stadtgemeinde Leipzig, vertreten durch den Rat der Stadt Leipzig, iſt mit Zuſtimmung der Stadtverordneten folgender Vertrag geſchloſſen worden.

§ 1 Die Stadtgemeinde Leipzig beſtellt der Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn ein Erbbaurecht gemäß §§ 1012 bis 1017 des Bürgerlichen Geſetzbuchs unter den folgenden Bedingungen an den ihr gehörenden, in den beiliegenden Zergliederungsanbringen des verpflichteten Geometers Riedel vom 26. September 1912 mit Nr. 479a, 479b, 479c, 482a, 482b, 482c, 482e, 4831, 482m, 481b, 481c, 481g, 481h, 4811, 481m — vorl. Bez. — bezeichneten, zuſammen 76516,2 qm großen Teilen der Flurſtücke Nr. 479, 481 und 482 des Flurbuchs für Leipzig-Connewitz, die, und zwar: Flurſtück Nr. 479 auf Blatt 11 des Grundbuchs für Leipzig-Connewitz

" " 481 " " 158 " " " " "
" " 482 " " 11 " " " " "

eingetragen ſtehen. Eine Gewähr für die feſtgeſtellte Größe des Erbbaugeländes übernimmt die Stadtgemeinde nicht.

Von den vorerwähnten Flurſtücksteilen ſind die mit Nr. 479a, 479b, 479c, 481h, 4811 und 481m — vorl. Bez. — bezeichneten von der Stadtgemeinde zunächſt der Internationalen Baufach-Ausſtellung 1913 überlaſſen worden, ſo daß die Gartenvorſtadt dieſes Gelände nicht zur freien Verwendung erhält, ſondern lediglich in das zwiſchen dem Rate der Stadt Leipzig und der Baufach-Ausſtellung inſoweit beſtehende Rechtsverhältnis an Stelle des Rates der Stadt Leipzig eintritt.

§ 2 Das Erbbaurecht wird, beginnend mit dem 1. Juli 1912, auf die Dauer von 99 Jahren bestellt, das ist bis 30. Juni 2011.

§ 3 Kraft des Erbaurechts ist die Gartenvorstadt berechtigt, das Erbbaugelände mit Wohngebäuden, dazugehörigen Nebengebäuden (Ställen, Waschküchen und dergleichen) und Bauwerken zur Aufnahme von Einrichtungen für die auf dem Erbbaugelände wohnenden Personen sowie allen den Zwecken der Gartenvorstadt dienenden gemeinnützigen und öffentlichen Gebäuden zu bebauen. Die Gartenvorstadt ist jedoch verpflichtet, 75 % der auf dem Erbbaugelände zu errichtenden Wohnungen als Kleinwohnungen herzustellen, deren jährlicher Mietpreis 450 Mk. nicht übersteigen darf, und 80 % dieser Kleinwohnungen nur an Personen zu vermieten, die invalidenversicherungspflichtig sind. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Geländes. Die Gartenvorstadt ist berechtigt, auch diesen Teil des Geländes in jeder für die Benutzung der Bauwerke Vorteil bietenden Weise zu benützen und, soweit ortspolizeiliche oder ortsgesetzliche Bestimmungen nicht entgegenstehen, ganz oder teilweise einzufriedigen.

§ 4 Der Gartenvorstadt wird nachgelassen, das Erbbaugelände nach Maßgabe des dem Vertrage beigefügten Aufteilungsplanes in Baustellen aufzuteilen. Sie ist verpflichtet, die in diesem Plane mit 87 bis 93 bezeichneten Häuser bis zur Eröffnung der Internationalen Baufach-Ausstellung im Jahre 1913 fertigzustellen.

Änderungen des Aufteilungsplanes bedürfen der Genehmigung des Rates der Stadt Leipzig.

§ 5 Der Aufteilungsplan für das Erbbaugelände, die Bauzeichnungen für die Errichtung der Gebäude, die Änderung, Ergänzung, Wiederherstellung und ganze oder teilweise Niederlegung der Gebäude bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Rates der Stadt Leipzig.

Der Aufteilungsplan und die Bauzeichnungen sind bei ihm nicht nur als Baupolizeibehörde, sondern auch als Vertragspartei rechtzeitig einzureichen.

§ 6 Die Gartenvorstadt ist verpflichtet, die errichteten Bauwerke nebst Zubehör stets in einem guten baulichen Zustande zu erhalten.

Werden die Baulichkeiten durch einen Brand oder auf eine andere Weise ganz oder zum Teil zerstört, so ist die Gartenvorstadt verpflichtet, sie tunlichst innerhalb eines Jahres wieder herzustellen.

Entspricht die Gartenvorstadt diesen Verpflichtungen auch auf Mahnung innerhalb einer angemessenen, vom Rate der Stadt Leipzig näher zu bestimmenden Frist nicht, oder nur ungenügend, so ist der Rat der Stadt Leipzig berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf Kosten der Gartenvorstadt ausführen zu lassen. Zu diesem Zwecke ist der Rat der Stadt Leipzig befugt, nach rechtzeitiger Benachrichtigung des Vorstandes der Gartenvorstadt das Erbbaugelände und die Baulichkeiten zu jeder angemessenen Tageszeit durch Beauftragte besichtigen und untersuchen zu lassen.

Zur Bestreitung der Kosten der Ausbesserungen an und ev. auch in den Gebäuden hat die Gartenvorstadt jährlich bis zum Ablaufe des Erbbauvertrags $^5/_{10}$ % des Bauwertes einem Fonds zuzuführen. Die nicht verwendeten Beträge dieses Fonds sowie dessen Zinsen sind zu kapitalisieren. Der Rat der Stadt Leipzig ist berechtigt, diesen Fonds in Anspruch zu nehmen, falls die Gartenvorstadt den Verpflichtungen in Absatz 1 und 2 nicht nachkommt und die Ausbesserung und Wiederherstellung der Gebäude gemäß Absatz 3 von ihm selbst ausgeführt werden.

§ 7 Die Gartenvorstadt ist verpflichtet, darüber zu wachen, daß die Benutzung der Wohnungen in einer Weise geschieht, die weder aus gesundheitlichen, noch aus sittlichen Gründen zu beanstanden ist. Insbesondere hat sie auch für Befolgung der Bestimmungen des Regulativs

über Teilvermietungen vom 5. November 1904 und der künftig etwa an deſſen Stelle tretenden Vorſchriften Sorge zu tragen.

Zu dieſem Zwecke hat ſie den Mietern in den mit ihnen ſchriftlich abzuſchließenden Mietverträgen die Verpflichtung aufzuerlegen, zur Untervermietung und zur Aufnahme von Schlafleuten oder nicht zur Hausgemeinſchaft des Wohnungsinhabers gehörigen Perſonen die Einwilligung des Vorſtandes der Gartenvorſtadt einzuholen.

§ 8 Die Gartenvorſtadt hat für das in § 1 bezeichnete Erbpachtland einen jährlichen Erbbauzins zu entrichten, der 3 % des Wertes des Erbpachtlandes zuzüglich 3 % des Wertes derjenigen Flächen entſpricht, auf denen zur Erſchließnng des Erbpachtlandes öffentliche Straßen und Plätze angelegt werden. Die Straßen- und Platzflächen ſind in dem beiliegenden Zergliederungsanbringen des verpflichteten Geometers Riedel vom 26. September 1912 mit Nr. 479d, 479e, 482d, 482f, 482g, 482h, 482i, 482k, 482n, 481d, 481e, 481f, 481i und 481k — vorl. Bez. — bezeichnet und umfaſſen 12915,8 qm.

Für die Berechnung des Bodenzinſes werden 4 Mk. für 1 qm feſtgeſetzt und iſt die durch Vermeſſung feſtgeſtellte und von der Gartenvorſtadt als richtig anerkannte Flächengröße maßgebend. Die Geſamtfläche, die hiernach der Berechnung des Erbbauzinſes zugrunde zu legen iſt, umfaßt 89432,0 qm und der Erbbauzins beträgt 10731 Mk. 84 Pfg., mit Buchſtaben: Zehntauſendſiebenhunderteinunddreißig Mark 84 Pfg.

Da die Gartenvorſtadt das Erbbaugelände nicht auf einmal, ſondern gruppenweiſe bebauen will, iſt bis zum Beginne der Bebauung bzw. bis zur Inbenutzungnahme der einzelnen Flächen als Erbbauzins ſeitens der Gartenvorſtadt ein Betrag zu bezahlen, der dem von den Pächtern dieſer Flächen bei Beginn des Erbbauverhältniſſes gezahlten Pachtzinſe gleichkommt. Dieſe Vergünſtigung gilt jedoch nur innerhalb der erſten 5 Jahre nach Abſchluß des Erbbauvertrags, mithin bis 30. Juni 1917.

Der Erbbauzins iſt am erſten eines jeden Kalendervierteljahres für die vorausgegangene Zeit fällig und ſpäteſtens binnen 2 Wochen nach Fälligkeit in deutſcher Reichswährung unter Ausſchließung der Aufrechnung an die Stadtkaſſe koſtenfrei zu entrichten.

Für den Erbbauzins wird Reallaſt an dem Erbbaurecht an erſter Stelle beſtellt.

§ 9 Die Herſtellung der Straßen, Fußwege, Plätze und gärtneriſchen Anlagen auf den in § 8 bezeichneten Straßen- und Platzflächen erfolgt auf Koſten der Stadtgemeinde Leipzig. Die Gartenvorſtadt iſt verpflichtet, dieſe Koſten mit 4 % jährlich zu verzinſen und mit $\frac{1}{2}$ % zuzüglich der durch die Tilgung erſparten Zinſen zu tilgen.

Hinſichtlich der Reinigung der Straßen und Fußwege finden auf die Gartenvorſtadt die jeweils für die hieſigen Grundſtückseigentümer geltenden Vorſchriften Anwendung, gleich als ob ſie Eigentümerin der mit dem Erbbaurecht belaſteten Grundſtücke wäre.

§ 10 Eine Umlegung von Straßen- und Platzkoſten für das Erbbaugelände findet mit Rückſicht auf die Beſtimmung in § 9 nicht ſtatt. Dagegen ſind die ſonſtigen allgemeinen Bauabgaben, wie Abgaben an den Schleuſenbaufonds, Brunnenbaufonds, Brückenbaufonds, nach Fälligkeit bar zu bezahlen. Im übrigen hat die Gartenvorſtadt auf die Dauer des Erbbauverhältniſſes die das Erbbaurecht und die damit beſchwerten Grundſtücke treffenden öffentlichrechtlichen Abgaben und Laſten einſchließlich der Brandkaſſenbeiträge zu tragen.

§ 11 Die Veräußerung des Erbbaurechts oder von Teilen desſelben, die Anlegung mehrerer Grundbuchblätter für dasſelbe ſowie jede Änderung der Satzungen der Gartenvorſtadt bedürfen der ſchriftlichen Einwilligung des Rates der Stadt Leipzig und der Zuſtimmung der Stadtverordneten.

Außerdem bestellt die Gartenvorstadt der Stadtgemeinde Leipzig an dem Erbbaurecht und an allen auf Grund desselben errichteten Bauwerken und Anlagen für alle Verkaufsfälle das Vorkaufsrecht im Sinne der §§ 1094 flg. des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

§ 12 Die Gartenvorstadt erhält von der Stadtgemeinde Leipzig für je eine der Einwilligung des Rates der Stadt Leipzig unterliegende bestimmte Anzahl von Gebäuden ein Baudarlehn bis zum Höchstbetrage von 75 % des vom Rate der Stadt Leipzig geschätzten Wertes der auf dem Erbbaugelände errichteten Gebäude; für die erste Gruppe der zu errichtenden Gebäude wird jedoch kein höherer Betrag als 1025000 Mk. gewährt.

Die Auszahlung dieses Darlehns geschieht in folgender Weise:

Für jedes zu errichtende Gebäude werden 30 % der anschlagsgemäßen Kosten nach Fertigstellung der ersten Balkenlage und weitere 30 % beim Heben des Daches gewährt. Die Zahlung der Schlußrate erfolgt erst, wenn die betreffenden Gebäude fertiggestellt und an der Hand der zur Feststellung des zu gewährenden Darlehns vorzulegenden Pläne, Baubeschreibungen und Kostenberechnungen vom Rate der Stadt Leipzig geschätzt worden sind und nachdem die Umwandlung der für das Baudarlehn einzutragenden Sicherungshypothek in eine ordentliche Hypothek und die Verlautbarung der Umwandlung im Grundbuch erfolgt ist (vgl. § 14).

§ 13 Für das der Gartenvorstadt von der Stadtgemeinde zu gewährende Darlehn gelten folgende Bedingungen:

Das Darlehn ist vom Tage der Auszahlung der einzelnen Raten ab mit 4 % jährlich zu verzinsen und mit $^{3}/_{10}$ % zuzüglich der durch Tilgung ersparten Zinsen zu tilgen. Diese Tilgung beginnt nach Ablauf des zweiten Jahres vom Ende des Jahres an gerechnet, in dem die baupolizeiliche Abnahme der betreffenden Gebäude erfolgt ist.

Auf die Entrichtung der Zins- und Tilgungsbeträge finden die Bestimmungen im § 8 Absatz 5 entsprechende Anwendung.

Bleibt die Gartenvorstadt mit der Zahlung einer Zins- oder Tilgungsrate nach einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten Mahnung länger als drei Monate ganz oder teilweise im Rückstande, so ist die Stadtgemeinde, unbeschadet des ihr nach § 17 Absatz 3 zustehenden Rechtes berechtigt, das jeweilig geschuldete Darlehnskapital mit Zinsen für sofort fällig und zahlbar zu erklären.

Wegen dieser Ansprüche der Stadtgemeinde unterwirft sich die Gartenvorstadt für sich und ihre Rechtsnachfolger der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde gemäß §§ 794, 800 Z. P.-O. In den Fällen des Absatzes 4 ist die Vollstreckung aus dieser Urkunde und somit auch die Erteilung der Vollstreckungsklausel nicht von dem Nachweise des Eintritts einer dieser Fälle abhängig und gehen die jeweils noch zu leistenden Tilgungsraten dem abgetragenen Tilgungsbetrag im Range vor.

Die Gartenvorstadt ist jederzeit auf Verlangen des Rates der Stadt Leipzig verpflichtet, die auf die Hypothek bewirkten Rückzahlungen auf eigene Kosten im Grundbuche löschen zu lassen und verzichtet auf jede anderweite Verfügung über die Abtragungen.

§ 14 Die Gartenvorstadt bestellt der Stadtgemeinde Leipzig zur Sicherung des ihr von dieser nach § 13 zu gewährenden Baudarlehns und der Zinsen am Erbbaurecht eine Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrage von 2 Millionen Mark. Diese Sicherungshypothek ist bei der gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 erfolgenden Festsetzung der Schlußrate des Baudarlehns nach Höhe der sich ergebenden Gesamtsumme desselben in eine gewöhnliche Hypothek umzuwandeln und

dieſe Umwandlung auf dem im Grundbuche für das Erbbaurecht anzulegenden Grundbuchblatte zu verlautbaren. Die Bildung eines Hypothekenbriefes für dieſe Hypothek, für welche die Beſtimmungen in § 13 gelten, iſt ausgeſchloſſen. Bei ſpäteren Teilbeleihungen iſt in gleicher Weiſe zu verfahren. Zur Sicherung des Anſpruchs der Stadtgemeinde auf Umwandlung der Sicherungshypothek in gewöhnliche Hypotheken nach Maßgabe der vorſtehenden Beſtimmungen iſt eine Vormerkung im Grundbuch einzutragen.

§ 15 Zur Beſtellung einer Hypothek am Erbbaurechte für von anderen Gläubigern aufgenommene Darlehne bedarf die Gartenvorſtadt der ſchriftlichen Einwilligung des Rates der Stadt Leipzig. Dieſe Darlehne müſſen durch regelmäßige planmäßige Zahlungen vor der durch Friſtablauf (§ 2) eintretenden Beendigung des Erbbauvertrags getilgt ſein.

Jede andere Belaſtung des Erbbaurechts bedarf der ſchriftlichen Einwilligung des Rates der Stadt Leipzig und der Zuſtimmung der Stadtverordneten.

§ 16 Die Gartenvorſtadt hat über das Erbbauunternehmen geſonderte Rechnung zu führen und der Stadtgemeinde Leipzig auf Verlangen das Ergebnis jederzeit mitzuteilen und ihr Einſicht in die über dieſe Rechnung geführten Bücher zu gewähren.

Den Geſellſchaftern der Gartenvorſtadt dürfen aus den Erträgniſſen dieſes Unternehmens für ihre Stammeinlagen nicht mehr als 4 % Zinſen gewährt werden.

§ 17 Die Gartenvorſtadt iſt verpflichtet, nach Ablauf des Erbbauvertrags (§ 2) der Stadtgemeinde Leipzig die auf dem Erbbaugelände vorhandenen Bauten und Anlagen laſtenfrei und unentgeltlich zu Eigentum zu übertragen.

Will die Stadtgemeinde nach Ablauf des Vertrags am Erbbaugelände wieder ein Erbbaurecht beſtellen, ſo räumt ſie der Gartenvorſtadt Marienbrunn das Vorrecht ein. Auf dieſes Vorrecht finden die Beſtimmungen über das Vorkaufsrecht in §§ 594 flg. B. G.-B. ſinngemäße Anwendung. Das Vorrecht erliſcht, wenn es von der Gartenvorſtadt nicht innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren vor Ablauf der letzten drei Jahre vor Beendigung des Erbbauvertrags geltend gemacht wird.

Die Stadtgemeinde iſt berechtigt, vor Ablauf der in § 2 beſtimmten Vertragsdauer und ohne Einhaltung einer Kündigungsfriſt die unentgeltliche und, ſoweit nicht der vorletzte Abſatz Platz greift, laſtenfreie Rückübertragung des Erbbaurechts mit den auf dem Erbbaugelände befindlichen Bauwerken und Anlagen und ſeine Löſchung im Grundbuche ſofort zu verlangen,

1. wenn die Gartenvorſtadt aufgelöſt wird oder liquidiert,
2. wenn über das Vermögen der Gartenvorſtadt das Konkursverfahren eröffnet wird, oder die Zwangsverſteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechts angeordnet wird,
3. wenn die Gartenvorſtadt den Beſtimmungen des § 11 Abſ. 1 zuwiderhandelt,
4. wenn die Gartenvorſtadt mit der Entrichtung des Erbbauzinſes oder der nach § 13 zu zahlenden Hypothekenzinſen und Tilgungsraten nach einer nach dem Eintritte der Fälligkeit erfolgten Mahnung länger als drei Monate im Rückſtande bleibt,
5. wenn die Gartenvorſtadt auf dem Erbbaugelände ohne die erforderliche Genehmigung, oder weſentlich abweichend von den genehmigten Bauzeichnungen, baut,
6. wenn die Gartenvorſtadt den Beſtimmungen in den §§ 6, 7 und 15 zuwiderhandelt.

Soweit es ſich hierbei um änderungsfähige Umſtände handelt, iſt die Geltendmachung des Rechtes der ſofortigen Vertragsauflöſung erſt zuläſſig, nachdem der Rat der Stadt Leipzig unter Hinweis auf dieſes Recht von der Gartenvorſtadt die Erfüllung der entſprechenden Verpflichtung binnen einer angemeſſenen Friſt durch Zuſtellung erfolglos gefordert hat.

Fällt gemäß dieſen Beſtimmungen das Erbbaurecht vor Ablauf der im § 2 beſtimmten Vertragsdauer an die Stadtgemeinde Leipzig zurück, ſo bleiben die den Mietern für die von ihnen gewährten Darlehne am Erbbaurecht beſtellten Hypotheken ohne perſönliche Haftung der Stadtgemeinde, jedoch höchſtens bis zu einem Viertel des zur Zeit des Rückfalls vorhandenen Bauwerts am Grundſtücke beſtehen.

Zur Sicherung des Anſpruchs des Rates der Stadt Leipzig auf Rückübertragung des Erbbaurechts iſt eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen.

§ 18 Die Vertragſchließenden bewilligen und beantragen, und zwar vor Abgabe der Akten an die Steuerbehörde:

A. Auf Blatt 11 des Grundbuchs für Leipzig-Connewitz die Flurſtücke Nr. 479 und 482 des Flurbuchs für Leipzig-Connewitz in die Trennſtücke Nr. 479, 479a, 479b, 479c, 479d, 479e, 482, 482a, 482b, 482c, 482d, 482e, 482f, 482g, 482h, 482i, 482k, 482l, 482m und 482n — vorl. Bez. — zu zergliedern, Nr. 479a, 479b, 479c, 479d, 479e, 482a, 482b, 482c, 482d, 482e, 482f, 482g, 482h, 482i, 482k, 482l, 482m, 482n abzuſchreiben, Nr. 479d, 479e, 482d, 482f, 482g, 482h, 482i, 482k, 482n zu entſteuern und als öffentliche Straßenräume aus dem Grundbuch auszuſcheiden, für Nr. 479a, 479b, 479c, 482a, 482b, 482c, 482e, 482l, 482m ein neues Blatt im Grundbuche für Leipzig-Connewitz anzulegen und darauf die Stadtgemeinde Leipzig als Eigentümerin einzutragen; auf Blatt 158 des Grundbuchs für Leipzig-Connewitz das Flurſtück Nr. 481 des Flurbuchs für Leipzig-Connewitz in die Trennſtücke Nr. 481, 481a, 481b, 481c, 481d, 481e, 481f, 481g, 481h, 481i, 481k, 481l, 481m — vorl. Bez. — zu zergliedern, Nr. 481b, 481c, 481d, 481e, 481f, 481g, 481h, 481i, 481k, 481l, 481m abzuſchreiben, Nr. 481d, 481e, 481f, 481i, 481k zu entſteuern und als öffentliche Straßenräume aus dem Grundbuch auszuſcheiden, Nr. 481b, 481c, 481g, 481h, 481l, 481m dem Grundbuchblatte zuzuſchreiben, das vorſtehend für die Trennſtücke Nr. 479a, 479b, 479c, 482a, 482b, 482c, 482e, 482l, 482m neu anzulegen beantragt worden iſt;

B. auf dem für die vorerwähnten Trennſtücke neu anzulegenden Grundbuchblatt

I. einzutragen, daß die Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H. in Leipzig berechtigt iſt, auf dem Grundſtück auf die Zeit vom 1. Juli 1912 auf 99 Jahre — d. i. bis 30. Juni 2011 — Bauwerke und Anlagen in dem in der Eintragungsbewilligung beſtimmten Umfange zu errichten,

II. vorzumerken, daß der Stadtgemeinde ein Anſpruch zuſteht auf Übertragung des Erbbaurechts in dem aus § 17 dieſes Vertrags erſichtlichen Umfange und unter den dort feſtgeſetzten Vorausſetzungen mit Ablauf der Dauer des Erbbauvertrags am 30. Juni 2011 und in den in § 17 Abſ. 3 vorgeſehenen Fällen;

C. I. für das beſtellte Erbbaurecht in dem ſich aus dem Antrage zu B I ergebenden Umfange ein beſonderes Grundbuchblatt anzulegen,

II. daſelbſt vorzumerken:

1. den Anſpruch der Stadtgemeinde Leipzig gemäß dem obigen Antrag B II,
2. den Anſpruch der Stadtgemeinde auf Umwandlung der für das Baudarlehn einzuräumenden Sicherungshypothek in gewöhnliche Hypotheken gemäß § 14 des Vertrags,

III. einzutragen:

1. die Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H. als Berechtigte,

2. das Vorkaufsrecht der Stadtgemeinde Leipzig für alle Verkaufsfälle gemäß § 11 Abs. 2 des Vertrags,
3. unter Lasten an erster Stelle 10731.84 Mk. jährlichen Erbbauzins nach den näheren Bestimmungen in der Eintragungsbewilligung an die Stadtgemeinde Leipzig,
4. beschränkt persönliche Dienstbarkeit des Inhalts

a) daß auf dem Erbbaugelände andere Baulichkeiten als Wohngebäude, dazu gehörige Nebengebäude (Ställe, Waschküchen u. dgl.) und Bauwerke zur Aufnahme von Einrichtungen für die auf dem Erbbaugelände wohnenden Personen und den Zwecken der Gartenvorstadt dienende gemeinnützige und öffentliche Gebäude nicht errichtet werden dürfen,

b) daß die errichteten Baulichkeiten ohne die schriftliche Einwilligung des Rates der Stadt Leipzig weder durch An-, Auf-, oder Umbauten wesentlich verändert, noch ganz oder zum Teil abgebrochen werden dürfen,

c) daß Vertreter der Stadtgemeinde Leipzig berechtigt sind, nach rechtzeitiger Benachrichtigung des Vorstandes der Gartenvorstadt das Erbbaugelände und die auf ihm befindlichen Bauten und Anlagen zu jeder angemessenen Tageszeit zu betreten, zu besichtigen und zu untersuchen,

5. die Sicherungshypothek bis zum Höchstbetrage von 2 Millionen Mark gemäß § 14 des Vertrags einzutragen.

Alle aus diesem Vertrag entstehenden Kosten, namentlich auch die Grundbuchgebühren und Stempel, trägt die Gartenvorstadt. § 19

Leipzig, am 31. Dezember 1912.

Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn
Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Umstetter.

Der Rat der Stadt Leipzig
Roth. Borrmann.

Bauvorschriften

Das Gelände der Gartenvorstadt Marienbrunn liegt in einem Gebiet, für das noch kein Bebauungsplan vorhanden war. Es mußte daher erst ein solcher aufgestellt und das zugehörige Ortsgesetz festgestellt werden. Durch das Entgegenkommen des Rates und des Ministeriums des Innern war es möglich, dieses Gesetz mit mancherlei Bauerleichterungen auszustatten, die sich sehr bewährt haben. Das Gesetz verdient besondere Beachtung, weil sich die Stadt Leipzig der Anregung in der Eingabe entsprechend entschlossen hat, auf der gleichen Grundlage ein für alle Leipziger Kleinhausbauten geltendes Ortsgesetz zu erlassen, das bereits vom Ministerium genehmigt wurde und nachstehend im Wortlaut folgt. Hier sei auch erwähnt, daß im Ministerium des Innern Geneigtheit besteht, noch weitergehende Erleichterungen für den Kleinhausbau zuzugestehen; darüber berichtete in dankenswerter Weise Herr Kgl. Sächs. Oberbaurat Bähr auf der Generalversammlung der Deutschen Gartenstadtgesellschaft, die im Juli 1913 in Marienbrunn stattfand.

Ortsgesetz über die bei Errichtung von kleinen Wohnhäusern geltenden Bauvorschriften

§ 1 Allgemeines

Für kleine Wohnhäuser gelten in teilweiser Abweichung von den Bestimmungen in §§ 114, 115, 117, 118, 120, 121, 122, 133 des Allgemeinen Baugesetzes vom 1. Juli 1900*) die Vorschriften der §§ 2—8.

Kleine Wohnhäuser im Sinne dieser Vorschrift sind solche Gebäude, die lediglich Wohnzwecken dienen, aus höchstens zwei Geschossen bestehen, zur Aufnahme von nicht mehr als zwei Familien bestimmt sind und deren Hauptsimsoberkante oder Dachtraufe nicht höher als 9 m über dem Gelände liegt. Kleine Dachaufbauten und Giebelendigungen der Häuserfronten bleiben hierbei unberücksichtigt. Nebengebäude sind jedoch als kleine Wohnhäuser nur dann anzusehen, wenn sie in Baublöcken mit offener Bauweise von allen Seiten freistehend und auf Bauflächen errichtet werden, auf denen die Errichtung gewerblicher Anlagen ausgeschlossen ist. Einzelräume (Fremdenzimmer, Mädchenzimmer) im Dachgeschoß sind bis zur Hälfte dieses Geschosses statthaft, ohne daß dieses als Vollgeschoß gerechnet wird.

Selbständige Dachwohnungen über dem ersten Obergeschoß sind nicht zulässig.

---

*) Diese Bestimmungen lauten:

§ 114. Kein Punkt eines zu menschlichen Wohn- oder Aufenthaltsverhältnissen dienenden Gebäuderaumes, dessen Fußboden mehr als 1,5 m über die angrenzende Straßen- oder Hofgrundfläche erhöht ist, darf, horizontal gemessen, weiter als 30 m von einer Treppe entfernt sein. Die hiernach erforderlichen Treppen müssen unmittelbaren Ausgang nach der Straße oder dem Hofe haben, leicht zu ersteigen sein, aus unverbrennlichen Stufen bestehen oder, falls aus Holz hergestellt, an der Unterseite mit Kalkputz oder anderer unverbrennlicher Verkleidung versehen sein. Die Treppenhausumfassungen sind aus unverbrennlichem Stoffe, wenn aus Ziegeln, mindestens 1 Stein stark, herzustellen. Treppenhäuser ohne nach dem Freien gehende Fenster (durch Oberlicht erhellt) sind mit Einrichtung gegen das Verqualmen zu versehen.

Nach Treppenhäusern, in denen sich nicht unverbrennliche Treppen befinden, sollen nur die notwendigen Zugangstüren ausmünden.

Treppen, die nur bis zum ersten Obergeschoß führen, dürfen als Freitreppen hergestellt oder in große Vorräume (Dielen) eingebaut werden.

Die Breite der Treppe in Gebäuden mit nur einem Obergeschosse, ohne Wohnungen im Dache, hat mindestens 1 m zu betragen; für jedes vorhandene weitere Geschoß ist dieses Mindestmaß der nutzbaren Treppenbreite für die ganze Anlage um je 10 cm zu vergrößern. Für Treppen, die nach gänzlich unbewohnten Dachgeschossen oder nach dem Keller führen, genügt 0,75 m nutzbare Breite. Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen in einem Geschosse müssen mindestens zwei Treppen erhalten. Bei Eckgebäuden sind Ausnahmen zulässig.

Wendeltreppen haben eine entsprechend größere Breite zu erhalten.

§ 115. Wohn- und Arbeitsräume, wie überhaupt alle Räume, welche zum längeren Aufenthalte von Menschen dienen, sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,85 m, in ländlichen Verhältnissen von mindestens 2,25 m haben.

Die Höhe gewölbter Räume wird bis zum Scheitel der Gewölbleibung gemessen. Durch Ortsgesetz können Mindestanforderungen an die Raum- und sonstigen Verhältnisse für Wohn- und insbesondere Mieträume festgestellt werden.

§ 117. Die zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmten Räume müssen mit genügend großen, zweckmäßig gelegenen und zum Öffnen eingerichteten Fenstern versehen sein. Die Fenster müssen unmittelbar ins Freie führen, soweit nicht einzelne Räume nach § 103 Abs. 3 an einen Lichthof gelegt werden dürfen. Durch Ortsgesetz können Vorschriften über die Größe der Fenster getroffen werden.

§ 118. In oder bei Miethäusern, die mindestens drei Familienwohnungen enthalten, ist ein besonderer Waschraum mit Kessel und Feuerungsanlage einzurichten. Im Keller gelegene Wasch- und Wurstküchen haben ihren Zugang direkt von außen und mit den anderen Kellerräumen keine Verbindung zu erhalten. Die Einrichtung von Waschküchen im Dachboden ist zulässig, wenn sie durchgehends unverbrennliche Wände und Decken erhalten. In allen Küchen ist für wirksame Dunstableitung Vorkehrung zu treffen. Die Fußböden der Wasch- und Wurstküchen sind wasserdicht und mit Ablauf nach der Schleuse herzustellen.

Mauerstärken

§ 2

Die Umfassungsmauern im Keller- und Erdgeschoß müssen eine Mindeststärke von 38 cm erhalten. Die Umfassungen des Obergeschosses können aus Fachwerk hergestellt werden, wenn durch innere oder äußere Isolierungen genügender Schutz gegen Kälte und Feuchtigkeit gewährt wird.

Sofern die Tiefe des Gebäudes 12 m nicht überschreitet, dürfen die Mittelmauern $^1/_2$ Stein stark ausgeführt werden.

Die gemeinschaftlichen Brandmauern müssen im Kellergeschoß eine Mindeststärke von 38 cm und in den anderen Geschossen eine solche von 25 cm erhalten. Sie können zur Aufnahme von Dachverbandhölzern dienen, wenn deren Auflattelung auf vorgemauerten oder eisernen Konsolen erfolgt.

Treppenhäuser

§ 3

Die Treppenhausumfassungen können in $^1/_2$ Stein Stärke ausgeführt werden; das Verputzen der Unteransichten kann bei Holztreppen unterbleiben.

Die Mindestbreite des Treppenlaufes muß bei Einfamilienhäusern 0,85 m, bei Zweifamilienhäusern 0,90 m im Lichten gemessen betragen.

---

§ 120. Die Schornsteine sind massiv zu gründen und möglichst lotrecht mit Vermeidung jeder Auflattelung, Fassung und Anlehnung an Holzwerk von gebrannten Ziegeln aufzuführen.

Nicht zu umgehende Schleifungen derselben sind nur auf gegründetem Mauerwerke, darauf ruhenden Eisenkonstruktionen, Bögen, oder durch Gegeneinanderwölben zu bewirken.

Bei den gewöhnlichen Schornsteinen ist der gewählte lichte Querschnitt für deren ganze Höhe beizubehalten.

Die am Anfange des Schornsteins etwa erforderliche Erweiterung kommt hierbei nicht in Betracht.

Werden Schornsteine zu den gewöhnlichen Wirtschafts- und ähnlichen nicht stärkeren Feuerungen an verdecktem Holzwerke (Balken, Wechsel, Wandbundholz) vorübergeführt, so ist zwischen ihrer äußeren Wandfläche und diesem Holzwerke eine wenigstens 6,5 cm starke Verblendung von gebrannten Ziegeln oder anderen flachen Steinen in Mörtel anzubringen.

Bei freiliegendem Holzwerke wie bei den Dachwerken genügt eine gleiche Verblendung oder ein freier Zwischenraum von mindestens 5 cm.

Schornsteine dürfen mit ihren eigenen Umfassungen nur so weit in Umfassungsbrandmauern gelegt werden, daß neben der Wandstärke des Schornsteins, in dessen ganzer Höhe, an jeder Stelle der Brandmauer noch 25 cm Minimalschildstärke derselben verbleibt.

Die Einführung eines Schornsteins in einen anderen ist zu vermeiden.

Die Höhe der Schornsteine ist den örtlichen Verhältnissen dergestalt anzupassen, daß ungewöhnliche Rauch- und Rußbelästigungen der nachbarlichen Grundstücke möglichst verhütet werden, weshalb in bedenklichen Fällen mindestens dahin Anordnung zu treffen ist, daß zu diesem Zwecke eine entsprechende Erhöhung des Schornsteins erfolgen kann. Durch Ortsgesetz oder örtliche Polizeiverordnung können Maßregeln zur Ruß- und Rauchverhütung angeordnet werden.

Die Ausmündungen der Schornsteine dürfen sich nicht unmittelbar vor Dachfenstern befinden und müssen von weicher Bedachung und nicht massiven Teilen nebenstehender höherer Gebäude mindestens 1,75 m ententfernt bleiben.

Die Schornsteinköpfe sind in jedem Falle auf hartgedeckten Dächern mindestens entweder bis 50 cm über die Firsthöhe, oder 1,15 m über die Dachfläche, auf Dächern von Dachpappe und Dachfilz 85 cm über die Dachfläche und auf weichen Dächern entweder 60 cm über die Firsthöhe oder 1,75 m über die Dachfläche aufzuführen.

Diese Kopfhöhen sind stets nach der kurzen Seite zu bemessen.

Die mit Schiefer bekleideten Schornsteinköpfe müssen mit einem steinernen oder sonst feuerfesten überragenden Kranze, welcher die Schalung verdeckt und vollständig gegen Entzündung schützt, belegt werden.

Die Schornsteine sind äußerlich in den Fugen mit Kalkmörtel gut auszustreichen oder zu berappen und innerlich glatt auszuschweißen.

Die gewöhnlichen Schornsteine sind an ihrer Einmündung (ihrem Fuße) mit eisernen Klappen oder Schiebern zu dem Zwecke zu versehen, um mittels dieses Verschlusses und gleichzeitiger Absperrung aller

§ 4

Wohnräume

Die lichte Höhe der Wohnräume muß mindestens 2,70 m, die lichte Höhe der im § 1 genannten Einzelräume mindestens 2,50 m betragen. Jeder Wohnraum muß mindestens 6 qm Grundfläche messen. Bei Wohnräumen im Dachgeschoß muß die wagrechte Deckenfläche mindestens $^2/_3$ der Fußbodenfläche betragen.

Zwischen dem Rauminnern und der Dachschräge sind Wandschränke zugelassen unter der Voraussetzung, daß die Zugänglichkeit des zwischen der Dachfläche und dem Rauminnern abgeschlossenen Hohlraumes gewahrt bleibt.

Für jeden Wohnraum muß ein Lichteinfall unter mindestens 45° vorhanden sein.

Die lichtgebende und zum Öffnen eingerichtete Gesamtfläche der Fenster muß bei Wohnräumen mindestens $^1/_{12}$, bei Wohnräumen ohne unmittelbare Sonnenbestrahlung mindestens $^1/_{10}$ der Grundfläche betragen.

Über der Decke des obersten mit Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräumen versehenen Geschosses muß ein begehbarer Luftraum (Spitzboden) vorhanden sein.

§ 5

Waschküchen

Im Keller gelegene Waschküchen müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m erhalten; sie dürfen bei Einfamilienhäusern ihren Zugang von innen erhalten; die Fensterfläche muß

übrigen Luftzugänge von Stuben- oder sonstigen Feuerungen jeden entstehenden Essenbrand schnell und sicher zu dämpfen.

Schieber, zu gleichem Zwecke im Dachraume angebracht, dürfen den Schornstein nicht vollständig verschließen, sondern müssen jederzeit ungefähr 1/8 des lichten Querschnittes offen lassen.

Die Schieberöffnungen müssen stets feuersicher verwahrt werden.

In denjenigen Gebäuden, in welchen sich Futterräume befinden und der Einbau einer Feuerungsanlage ausnahmsweise gestattet worden ist, dürfen die Schornsteine nicht unmittelbar durch diese, sondern entweder nur durch Räume gehen, welche Vorräte von dürren Futterstoffen nicht enthalten, oder die Schornsteine müssen innerhalb der Futterräume an ihren freistehenden Seiten mit Ziegelfach- oder Lehmstakwänden in wenigstens 70 cm Abstande umschlossen sein.

Ein solcher Absonderungsraum ist mit verschließbarer Zugangstüre zu versehen und, wo irgend möglich, durch Einlegung einer starken Glasscheibe in die Dachfläche zu erleuchten.

§ 121. Die gewöhnlichen besteigbaren Schornsteine haben eine Lichtweite von mindestens 45 cm an den Seiten zu erhalten und die rohe Mauerstärke ihrer Umfassungen einschließlich des Kopfes muß mindestens 12 cm betragen.

Die Köpfe der Schornsteine von geringerer Wandstärke anzufertigen, ist nur insoweit gestattet, als dieselben außerhalb des Daches stehen und aus dem Ganzen entweder von Stein, gebranntem Tone oder anderem feuerfesten Stoffe hergestellt werden.

Außer den Raucheinmündungen und der am Fuße erforderlichen Einsteigtüre dürfen in einem besteigbaren Schornsteine weitere Öffnungen in dessen Wänden nicht angebracht werden.

Kleine Öffnungen zum Zwecke der Lüftung sind nur innerhalb der Stockwerke in Räumen, in welchen sich keine Vorräte leicht brennbarer Stoffe befinden und unter Anbringung gehöriger Sicherungseinrichtungen gegen das Funkenfliegen gestattet.

Wird durch die Einsteigtüre ein ausreichend dichter Verschluß bewirkt, so ist dadurch die Anbringung einer besonderen Klappe oder eines absperrenden Schiebers (§ 120) entbehrlich.

Die Schornsteine zu stärkeren, als den gewöhnlichen wirtschaftlichen sowie zu starken gewerblichen Feuerungen, wie Bäckereien, Brauereien, Brennereien, Töpfereien und dergleichen, müssen je nach dem Feuerbetriebe eine größere lichte Weite und beziehentlich Wandstärke, als vorstehend angegeben, erhalten.

Die Höhe derartiger Schornsteine, deren größere Wandstärke und die Entfernung vom Holzwerke ist in jedem einzelnen Falle nach Maßgabe des Zweckes und der örtlichen Verhältnisse vorzuschreiben.

§ 122. Unbesteigbare, sogenannte russische Schornsteine sind nur in Gebäuden mit harter oder dieser gleichgestellter Bedachung statthaft.

Sie dürfen nicht weniger als 15 cm und nicht mehr als 30 cm im Durchmesser oder im Geviert im lichten Querschnitt erhalten.

Für drei gewöhnliche Stubenfeuerungen genügt in der Regel eine Lichtweite von 20 bis 25 cm Durchmesser.

bei Einfamilienhäusern mindestens $^1/_{12}$, im übrigen mindestens $^1/_8$ der Grundfläche betragen; auch ist für eine wirksame Dunstableitung durch Stellvorrichtung an den Fenstern, Wrasenfang und besondere Abzugskanäle, die am Schornstein angebracht werden darf, über den Kesseln Vorkehrung zu treffen.

Schornsteine

§ 6

Die Schornsteine können mit ihren Lichten an die Brandmauern angelehnt werden. Mit einem Schornsteine dürfen zum Zwecke gemeinschaftlicher Rauchableitung nur soviel Feuerungsanlagen verbunden werden, daß auf jede gewöhnliche Stubenfeuerung eine Querschnittsfläche von 100 qcm und auf jede Herd- und Kesselfeuerung 200 qcm lichte Schornsteinweite entfällt.

Baderäume

§ 7

Baderäume, die nicht unmittelbar an der Außenwand gelegen sind, sind nur dann zulässig, wenn sie einen eigenen, bis über Dach geführten Luftkanal von mindestens 13 : 13 cm Lichtweite erhalten und mit mindestens einem anstoßenden Zimmer durch ein etwa 1,00 qm großes zum Öffnen eingerichtetes Fenster verbunden sind.

Aborte

§ 8

Wenn in eingebauten Häusern die Aborte mit Wasserspülung versehen sind, dürfen zwischen den Aborträumen und der Außenwand Schränke eingebaut werden unter der Bedingung,

---

Die Wandstärke der Schornsteine muß bei innen und außen gleich vieleckigem oder rundem Querschnitte durchgängig wenigstens 12 cm, bei außen quadratischen und innen rundem Querschnitte aber an der schwächsten Stelle wenigstens 10 cm im rohen Mauerwerke betragen.

Am Fuße eines jeden unbesteigbaren Schornsteins, welcher nicht von einem Rauchfange oder Kamine ausgeht, ist eine Reinigungsöffnung von der Breite des Schornsteinlichten und genügender Höhe mit einem darüber liegenden eisernen Kreuze, welches das Eindringen der Kugel in den angesammelten Ruß verhindert, anzubringen und mit einem dichten und feuerfesten Abschluß zu versehen.

Die Reinigung der unbesteigbaren Schornsteine hat in der Regel durch deren Ausmündung zu erfolgen. Zu diesem Zwecke müssen da, wo nicht mittels Leitern von außen zu dem Schornsteinkopfe gelangt werden kann, die erforderlichen Aussteigeöffnungen in der Dachfläche angebracht werden.

In den oberen Stockwerken Reinigungsöffnungen anzubringen, ist nur an den Stellen gestattet, wo der Schornstein seine Richtung verändert. Diese Öffnungen müssen einen doppelten gußeisernen oder sonst feuerbeständigen Verschluß in der Art erhalten, daß hinter der Türe oder dem Schieber eine 7 cm tiefe Kapsel oder Büchse mit nach dem Schornsteinlichten gekehrtem Boden, welche die Reinigungsöffnung dicht verschließt, eingeschoben wird.

Unter der Bedingung eines gleichen doppelten Verschlusses können auch ausnahmsweise Reinigungsöffnungen im Dachraum, dem Firsten so nahe als möglich angebracht werden.

Vor allen Reinigungsöffnungen im Innern der Gebäude müssen hölzerne Fußböden 50 cm im Geviert mit Ziegeln, Fließen oder Blech feuersicher verwahrt werden.

Alles Holzwerk muß wenigstens 60 cm von den Öffnungen entfernt bleiben, oder es ist dasselbe mindestens bis auf gleiche Entfernung feuersicher zu verkleiden.

§ 133. Für jede selbständige Wohnung, für jede Werkstatt und soweit tunlich für jeden Kaufladen ist ein besonderer Abort, wenn möglich an der Nordseite des Hauses, aber nicht nach der Straße zu liegend, herzustellen, der sich in der Regel mit der Wohnung, Werkstatt usw. im gleichen Geschoß befinden, genügend hell und gelüftet sein und nicht weniger als 0,80×1,00 m Breite bzw. Länge erhalten soll.

Jeder Abortraum soll mit einem unmittelbar ins Freie führenden leicht zu öffnenden Fenster versehen sein.

Die von den Aborten in die Grube führenden Schlote sind wasserdicht und in genügender Weite herzustellen.

Aborts-, Dünger- und Jauchengruben sind außerhalb der Gebäudegrundfläche und in angemessener Entfernung von öffentlichen Straßen anzulegen und wasserdicht herzustellen. Die äußere Grubenumfassung muß von der Nachbargrenze mindestens 0,45 m und von vorhandenen Brunnen mindestens 10 m entfernt gehalten werden.

Über die Anlage der Aborte, insbesondere derjenigen mit Wasserspülung, können durch Ortsgesetz, über die Grubenräumung und Düngerabfuhr durch Ortsgesetz oder örtliche Polizeiverordnung besondere Bestimmung getroffen werden.

daß die Verbindung zwiſchen der Oberkante des an der Außenwand liegenden Fenſters und der oberen hinteren Ecke des Schrankeinbaus noch unter einem Winkel von 40° gegen die Horizontale möglich iſt. Das Fenſter muß hierbei eine lichte Mindeſthöhe von 0,50 m erhalten. Die Schrankabdeckung muß unter einem Winkel von mindeſtens 15° von der Außenwand nach dem Innenraum abfallen. Das Fenſter iſt mit einer kräftigen Stellvorrichtung zu verſehen.

§ 9

Ausnahmebewilligung

Der Königlichen Kreishauptmannſchaft ſteht das Recht zu, Abweichungen von den Beſtimmungen dieſes Ortsgeſetzes zu geſtatten.

Leipzig, im September 1913.

Der Rat der Stadt Leipzig. Die Stadtverordneten.

Das Ortsgeſetz iſt vorläufig nur auf die Dauer von zwei Jahren genehmigt worden, weil erſt Erfahrungen geſammelt werden ſollen.

Anm.: Das ſpezielle Ortsbaugeſetz für Marienbrunn (Bebauungsplan L.-Connewitz Oſt, Nr. 74 des Geſamtplanes) ſamt dem farbigen Plane, der zugleich Auskunft über die zweckmäßigen Leipziger Bebauungsplanſignaturen gibt, iſt beim Rate der Stadt Leipzig, Baupolizeiamt B, für 1 Mark käuflich zu haben.

Am Turmweg

Finanzielles

Was die Koſten, die Finanzierung und die Rentabilität der Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn anbetrifft, ſo iſt es wichtig feſtzuſtellen, daß die Gemeinnützigkeit, die den Begründern der Geſellſchaft als Leitmotiv vorſchwebte, im Laufe der Verhandlungen mit dem Rate der Stadt Leipzig ziemlich ausgeſchaltet worden iſt, bis auf den Anteil, den das Stammkapital an dem Unternehmen hat.

Die Geſellſchafter begnügen ſich nämlich mit einem Gewinnanteil, der 4 % nicht überſteigen darf, und verzichten auf jeden weiteren Gewinn zugunſten gemeinnütziger Anlagen und Einrichtungen innerhalb der Gartenvorſtadt.

Für die Stadt hingegen ſtellt der Erbbauvertrag einen durchaus normalen Kontrakt dar, in den Anleihezinſen und Bodenpreiſe zu den zur Zeit des Abſchluſſes berechneten aktuellen Werten eingeſetzt ſind. Teilweiſe bedingt durch das Erbbaurecht und auch ſonſt im Vertrag (ſ. d.) mußte die Geſellſchaft eine Reihe von Bedingungen annehmen, die weit über das hinausgehen, was Banken, Verſicherungsanſtalten oder private Hypothekendarleiher ihren Bauherren auferlegen. So iſt z. B. die Beſtimmung in § 6, nach der von Anbeginn an jedes Jahr ½ % der Geſamtbauſumme einem Fond zuzuführen iſt, der zur Verfügung des Rates für Reparaturen ſteht, eine Vorſchrift, die gerade in der wirtſchaftlich ſchwierigen Anfangszeit ſehr hart iſt. Nachdem die Inſtandhaltung der Häuſer im Inneren den Mietern obliegt, iſt z. B. für die zweifellos wenig Außenreparaturen erfordernden erſten vier Jahre der bei dem heutigen Umfange der Siedelung ſich ergebende Betrag von Mk. 30000 (½ % von 1,5 Millionen) viel zu hoch. Durch ſolche und ähnliche Anforderungen wurden ſchließlich die Mietpreiſe weſentlich höher, als ſie urſprünglich nach den Vorprojekten kalkuliert waren.

All das muß einerſeits jenen Grund- und Hausbeſitzern, die grundſätzlich Gegner der Gartenſtadtbewegung ſind, zeigen, daß ſie nicht außer Konkurrenz geſetzt werden, andererſeits werden dieſe Umſtände den von dem Rate der Stadt mit vollem Rechte angeſtrebten Beweis erbringen, ob das Unternehmen unter dieſen für ein erſtes Experiment verhältnismäßig ſchweren Bedingungen lebensfähig iſt.

Die Koſten des Bodens ſind natürlich maßgebend für die Weiträumigkeit der Anlage. Hellerau kann auf Boden zu M. 1,50 pro qm bauen und daher mehr Platz für Gärten verwenden. Für Marienbrunn iſt trotz des Erbbauverhältniſſes, das den vollen Wertzuwachs dem Beſitzer überläßt, der qm zu M. 4,— angeſetzt, alſo zum üblichen Verkaufspreis des Rohlandes in jener Gegend. Zu 3 % gibt das einen Jahreszins von M. 0,12 pro qm. Da aber der Erbbauzins auch für die Straßen- und Platzflächen zu zahlen iſt, ſo kommt der Jahreszins auf etwa 15,2 Pf. für den qm Bauland.

Die Anlagekoſten einer Gartenvorſtadt erhöhen ſich wie diejenigen jeder andern exponierten Anſiedlung von Menſchen im Weichbild der Großſtadt im Verhältnis zur Entfernung von der Bebauungsgrenze. Die Verzinſung der Koſten für Waſſer-, Gas-, Elektrizitäts-Zuleitungen, die in unſerem Falle naturgemäß länger als ſonſt ſind, iſt von der Gartenvorſtadt zu bezahlen, bis die Zuleitungsſtrecken durch Anbau rentabel werden.*) Dieſer Umſtand ſowie die Aufwendungen für Straßen- und Schleuſenbauten, Kläranlage, Bauabgaben uſw. haben ſchließlich den Preis für das baureife Gelände auf rund Mk. 10.— pro Quadratmeter hinaufgeſchraubt. Um welch bedeutende Summen es ſich hierbei handelt, geht daraus hervor, daß allein in Marienbrunn im Gründungsjahre für Bauabgaben, Grundbuchgebühren, Beſitzwechſelabgaben, Zergliede-

*) So beſtimmt es § 52 Ziffer 2 der Ortsbauordnung für die Stadt Leipzig vom 1. Juli 1903.

rung usw. insgesamt ein Betrag von rund Mk. 38000 aufgewendet werden mußte. Es kann nicht nachdrücklich genug darauf hingewiesen werden, wie wichtig es ist, sich bei ähnlichen Gründungen rechtzeitig über diese Aufwendungen genau zu unterrichten. Denn nur zu leicht erlebt man sonst unangenehme Überraschungen.

Da eine Gartenvorstadt immer über die Bebauungs-Peripherie der Großstadt vorgeschoben werden wird und also der Pionier der Stadterweiterung und des Bodenwertzuwachses ist, so wäre es durchaus begründet, daß die Stadtverwaltung, namentlich wenn es sich wie hier um ihren eigenen Grundbesitz handelt, wenigstens die fünfprozentige Verzinsung der Zuleitungen selbst trägt.

Jedenfalls ergibt sich, daß das wesentliche Ziel der Gartenvorstadtgründung unter diesen Verhältnissen nicht so sehr die Verbilligung, als die Verbesserung der Wohnverhältnisse sein wird: Das eigene Heim, versehen mit allen modernen Einrichtungen, die gesunde Lage, der Garten, der auch einen Wohnraum darstellt, die Ruhe und die frische Luft nach der Arbeit in der Stadt.

Die Finanzierung von Marienbrunn beruht auf einer städtischen Beleihung im Betrage von 75% des Bauwertes und einer Mieterhypothek für die übrigen 25%. Das heißt, ein Mieter, der ein Haus zu M. 600,— Miete nimmt, muß etwa M. 2000 Kapital als II. Hypothek einzahlen. Es werden hierfür Schuldscheine zu M. 100.— das Stück ausgegeben, die durch eine gemeinsame Mieterhypothek gesichert und amortisiert werden. Die Bedingungen sind für die Stadt 4% Zinsen und $^3/_{10}$% Amortisation, für die Mieter 4 $^1/_2$% Zins und 0,15% Amortisation. Die Mieterhypothek ist, abgesehen von der Finanzierung des Unternehmens, ein sehr wesentliches erzieherisches Moment in der Entwicklung des Eigenheim-Gedankens, indem dadurch die Seßhaftigkeit gefördert wird. Das Stammkapital, welches etwa ein Zehntel des gesamten Anlagekapitals beträgt, ist nach den vorgenommenen Voranschlägen in dieser Höhe ausreichend als Betriebskapital und zur Auffüllung etwa nicht eingehender Mieterhypotheken, ein Fall, der insbesondere dann eintritt, wenn die Gesellschaft wünschenswerten, aber unbemittelten Mietern entgegenkommen will und entgegenkommen muß; nach dem Erbbauvertrag handelt es sich hierbei zum größten Teil um Vermietung von Wohnungen an invalidenversicherungspflichtige Personen.

Es möge hier erwähnt sein, daß Ausfälle dieser Art künftig durch Beleihung seitens der Landesversicherungsanstalt gedeckt werden sollen.

Die Rentabilität des Unternehmens kommt für die Gesellschafter nur insofern in Betracht, als ihnen, entsprechend den Voranschlägen, durch die die Höhe der Mieten bestimmt ist, eine Verzinsung von 4% gewährleistet ist. Sie kommt aber sehr wesentlich in Betracht für die Weiterentwicklung und den Ausbau der Gartenvorstadt insofern, als alle Überschüsse über 4% gemeinnützigen Zwecken der Gartenstadt-Bevölkerung zufallen sollen. Der Bedürfnisse gibt es viele: Luftbad, Schwimmbad, Bibliothek, Gemeindehaus und anderes je nach der Entwicklung und Erweiterung der Vorstadt. Damit sollte im Laufe der Jahre langsam vorgegangen werden können, in rapidem Tempo wird das aber möglich sein nach beendigter Amortisation der Stadtanleihe in etwa 67 Jahren, wo die ganze Zinsenlast der Anleihen als Überschuß erscheint, der zum Ausbau, Umbau, zur Modernisierung der Häuser, für Wohlfahrtseinrichtungen aller Art verfügbar wird. Es ist ein einfaches Rechenexempel, daß, wenn nach 99 Jahren die Gartenvorstadt Marienbrunn kostenlos an die Stadt Leipzig zurückfällt, sie ein Wertobjekt von weit über dem Doppelten ihres ursprünglichen Bauwertes darstellen wird, ganz abgesehen von dem Zukunftswerte des Erbbaulandes.

Da über die bei uns leider wenig üblichen Tilgungshypotheken vielfach unklare Vorstellungen herrschen, fügen wir zwei Amortisationstabellen an, aus denen die Art der Tilgung zu ersehen ist.

Erster Amortisationsplan

für die Tilgung von 1025000 Mark samt 4% dekursiven Zinsen mittels einer am Ende eines jeden Kalender-Vierteljahres zahlbaren Annuität von 11018,75 Mark in 67 Jahren.

Zinsen	Mark 41000	= 4 %
Tilgung	„ 3075	= 0.3 %
Tilgungspauschal (Annuität)	Mark 44075	= 4.3 %

für 4 Vierteljahres-Raten (nach § 13, Abs. 2 des Erbbau-Vertrages).

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4%ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1915	31. Dezember	1025000	—	10250	—	768	75	768	75
1916	31. März	1024231	25	10242	31	776	44	1545	19
	30. Juni	1023454	81	10234	55	784	20	2329	39
	30. September	1022670	61	10226	71	792	04	3121	43
	31. Dezember	1021878	57	10218	79	799	96	3921	39
1917	31. März	1021078	61	10210	79	807	96	4729	35
	30. Juni	1020270	65	10202	71	816	04	5545	39
	30. September	1019454	61	10194	55	824	20	6369	59
	31. Dezember	1018630	41	10186	30	832	45	7202	04
1918	31. März	1017797	96	10177	98	840	77	8042	81
	30. Juni	1016957	19	10169	57	849	18	8891	99
	30. September	1016108	01	10161	08	857	67	9749	66
	31. Dezember	1015250	34	10152	50	866	25	10615	91
1919	31. März	1014384	09	10143	84	874	91	11490	82
	30. Juni	1013509	18	10135	09	883	66	12374	48
	30. September	1012625	52	10126	26	892	49	13266	97
	31. Dezember	1011733	03	10117	33	901	42	14168	39
1920	31. März	1010831	61	10108	32	910	43	15078	82
	30. Juni	1009921	18	10099	21	919	54	15998	36
	30. September	1009001	64	10090	02	928	73	16927	09
	31. Dezember	1008072	91	10080	73	938	02	17865	11
1921	31. März	1007134	89	10071	35	947	40	18812	51
	30. Juni	1006187	49	10061	87	956	88	19769	39
	30. September	1005230	61	10052	31	966	44	20735	83
	31. Dezember	1004264	17	10042	64	976	11	21711	94
1922	31. März	1003288	06	10032	88	985	87	22697	81
	30. Juni	1002302	19	10023	02	995	73	23693	54
	30. September	1001306	46	10013	06	1005	69	24699	23
	31. Dezember	1000300	77	10003	01	1015	74	25714	97
1923	31. März	999285	03	9992	85	1025	90	26740	87
	30. Juni	998259	13	9982	59	1036	16	27777	03
	30. September	997222	97	9972	23	1046	52	28823	55
	31. Dezember	996176	45	9961	76	1056	99	29880	54
1924	31. März	995119	46	9951	19	1067	56	30948	10
	30. Juni	994051	90	9940	52	1078	23	32026	33
	30. September	992973	67	9929	74	1089	01	33115	34

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4%ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1924	31. Dezember	991 884	66	9 918	85	1 099	90	34 215	24
1925	31. März	990 784	76	9 907	85	1 110	90	35 326	14
	30. Juni	989 673	86	9 896	74	1 122	01	36 448	15
	30. September	988 551	85	9 885	52	1 133	23	37 581	38
	31. Dezember	987 418	62	9 874	19	1 144	56	38 725	94
1926	31. März	986 274	06	9 862	74	1 156	01	39 881	95
	30. Juni	985 118	05	9 851	18	1 167	57	41 049	52
	30. September	983 950	48	9 839	50	1 179	25	42 228	77
	31. Dezember	982 771	23	9 827	71	1 191	04	43 419	81
1927	31. März	981 580	19	9 815	80	1 202	95	44 622	76
	30. Juni	980 377	24	9 803	77	1 214	98	45 837	74
	30. September	979 162	26	9 791	62	1 227	13	47 064	87
	31. Dezember	977 935	13	9 779	35	1 239	40	48 304	27
1928	31. März	976 695	73	9 766	96	1 251	79	49 556	06
	30. Juni	975 443	94	9 754	44	1 264	31	50 820	37
	30. September	974 179	63	9 741	80	1 276	95	52 097	32
	31. Dezember	972 902	68	9 729	03	1 289	72	53 387	04
1929	31. März	971 612	96	9 716	13	1 302	62	54 689	66
	30. Juni	970 310	34	9 703	10	1 315	65	56 005	31
	30. September	968 994	69	9 689	95	1 328	80	57 334	11
	31. Dezember	967 665	89	9 676	66	1 342	09	58 676	20
1930	31. März	966 323	80	9 663	24	1 355	51	60 031	71
	30. Juni	964 968	29	9 649	68	1 369	07	61 400	78
	30. September	963 599	22	9 635	99	1 382	76	62 783	54
	31. Dezember	962 216	46	9 622	16	1 396	59	64 180	13
1931	31. März	960 819	87	9 608	20	1 410	55	65 590	68
	30. Juni	959 409	32	9 594	09	1 424	66	67 015	34
	30. September	957 984	66	9 579	85	1 438	90	68 454	24
	31. Dezember	956 545	76	9 565	46	1 453	29	69 907	53
1932	31. März	955 092	47	9 550	92	1 467	83	71 375	36
	30. Juni	953 624	64	9 536	25	1 482	50	72 857	86
	30. September	952 142	14	9 521	42	1 497	33	74 355	19
	31. Dezember	950 644	81	9 506	45	1 512	30	75 867	49
1933	31. März	949 132	51	9 491	33	1 527	42	77 394	91
	30. Juni	947 605	09	9 476	05	1 542	70	78 937	61
	30. September	946 062	39	9 460	62	1 558	13	80 495	74
	31. Dezember	944 504	26	9 445	04	1 573	71	82 069	45
1934	31. März	942 930	55	9 429	31	1 589	44	83 658	89
	30. Juni	941 341	11	9 413	41	1 605	34	85 264	23
	30. September	939 735	77	9 397	36	1 621	39	86 885	62
	31. Dezember	938 114	38	9 381	14	1 637	61	88 523	23
1935	31. März	936 476	77	9 364	77	1 653	98	90 177	21
	30. Juni	934 822	79	9 348	23	1 670	52	91 847	73
	30. September	933 152	27	9 331	52	1 687	23	93 534	96
	31. Dezember	931 465	04	9 314	65	1 704	10	95 239	06
1936	31. März	929 760	94	9 297	61	1 721	14	96 960	20
	30. Juni	928 039	80	9 280	40	1 738	35	98 698	55

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4%ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1936	30. September	926 301	45	9 263	01	1 755	74	100 454	29
	31. Dezember	924 545	71	9 245	46	1 773	29	102 227	58
1937	31. März	922 772	42	9 227	72	1 791	03	104 018	61
	30. Juni	920 981	39	9 209	81	1 808	94	105 827	55
	30. September	919 172	45	9 191	72	1 827	03	107 654	58
	31. Dezember	917 345	42	9 173	45	1 845	30	109 499	88
1938	31. März	915 500	12	9 155	—	1 863	75	111 363	63
	30. Juni	913 636	37	9 136	36	1 882	39	113 246	02
	30. September	911 753	98	9 117	54	1 901	21	115 147	23
	31. Dezember	909 852	77	9 098	53	1 920	22	117 067	45
1939	31. März	907 932	55	9 079	33	1 939	42	119 006	87
	30. Juni	905 993	13	9 059	93	1 958	82	120 965	69
	30. September	904 034	31	9 040	34	1 978	41	122 944	10
	31. Dezember	902 055	90	9 020	56	1 998	19	124 942	29
1940	31. März	900 057	71	9 000	58	2 018	17	126 960	46
	30. Juni	898 039	54	8 980	40	2 038	35	128 998	81
	30. September	896 001	19	8 960	01	2 058	74	131 057	55
	31. Dezember	893 942	45	8 939	42	2 079	33	133 136	88
1941	31. März	891 863	12	8 918	63	2 100	12	135 237	—
	30. Juni	889 763	—	8 897	63	2 121	12	137 358	12
	30. September	887 641	88	8 876	42	2 142	33	139 500	45
	31. Dezember	885 499	55	8 855	—	2 163	75	141 664	20
1942	31. März	883 335	80	8 833	36	2 185	39	143 849	59
	30. Juni	881 150	41	8 811	50	2 207	25	146 056	84
	30. September	878 943	16	8 789	43	2 229	32	148 286	16
	31. Dezember	876 713	84	8 767	14	2 251	61	150 537	77
1943	31. März	874 462	23	8 744	62	2 274	13	152 811	90
	30. Juni	872 188	10	8 721	88	2 296	87	155 108	77
	30. September	869 891	23	8 698	91	2 319	84	157 428	61
	31. Dezember	867 571	39	8 675	71	2 343	04	159 771	65
1944	31. März	865 228	35	8 652	28	2 366	47	162 138	12
	30. Juni	862 861	88	8 628	62	2 390	13	164 528	25
	30. September	860 471	75	8 604	72	2 414	03	166 942	28
	31. Dezember	858 057	72	8 580	58	2 438	17	169 380	45
1945	31. März	855 619	55	8 556	20	2 462	55	171 843	—
	30. Juni	853 157	—	8 531	57	2 487	18	174 330	18
	30. September	850 669	82	8 506	70	2 512	05	176 842	23
	31. Dezember	848 157	77	8 481	58	2 537	17	179 379	40
1946	31. März	845 620	60	8 456	21	2 562	54	181 941	94
	30. Juni	843 058	06	8 430	58	2 588	17	184 530	11
	30. September	840 469	89	8 404	70	2 614	05	187 144	16
	31. Dezember	837 855	84	8 378	56	2 640	19	189 784	35
1947	31. März	835 215	65	8 352	16	2 666	59	192 450	94
	30. Juni	832 549	06	8 325	49	2 693	26	195 144	20
	30. September	829 855	80	8 298	56	2 720	19	197 864	39
	31. Dezember	827 135	61	8 271	36	2 747	39	200 611	78
1948	31. März	824 388	22	8 243	88	2 774	87	203 386	65

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4%ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1948	30. Juni	821 613	35	8 216	13	2 802	62	206 189	27
	30. September	818 810	73	8 188	11	2 830	64	209 019	91
	31. Dezember	815 980	09	8 159	80	2 858	95	211 878	86
1949	31. März	813 121	14	8 131	21	2 887	54	214 766	40
	30. Juni	810 233	60	8 102	34	2 916	41	217 682	81
	30. September	807 317	19	8 073	17	2 945	58	220 628	39
	31. Dezember	804 371	61	8 043	72	2 975	03	223 603	42
1950	31. März	801 396	58	8 013	97	3 004	78	226 608	20
	30. Juni	798 391	80	7 983	92	3 034	83	229 643	03
	30. September	795 356	97	7 953	57	3 065	18	232 708	21
	31. Dezember	792 291	79	7 922	92	3 095	83	235 804	04
1951	31. März	789 195	96	7 891	96	3 126	79	238 930	83
	30. Juni	786 069	17	7 860	69	3 158	06	242 088	89
	30. September	782 911	11	7 829	11	3 189	64	245 278	53
	31. Dezember	779 721	47	7 797	21	3 221	54	248 500	07
1952	31. März	776 499	93	7 765	—	3 253	75	251 753	82
	30. Juni	773 246	18	7 732	46	3 286	29	255 040	11
	30. September	769 959	89	7 699	60	3 319	15	258 359	26
	31. Dezember	766 640	74	7 666	41	3 352	34	261 711	60
1953	31. März	763 288	40	7 632	88	3 385	87	265 097	47
	30. Juni	759 902	53	7 599	03	3 419	72	268 517	19
	30. September	756 482	81	7 564	83	3 453	92	271 971	11
	31. Dezember	753 028	89	7 530	29	3 488	46	275 459	57
1954	31. März	749 540	43	7 495	40	3 523	35	278 982	92
	30. Juni	746 017	08	7 460	17	3 558	58	282 541	50
	30. September	742 458	50	7 424	58	3 594	17	286 135	67
	31. Dezember	738 864	33	7 388	64	3 630	11	289 765	78
1955	31. März	735 234	22	7 352	34	3 666	41	293 432	19
	30. Juni	731 567	81	7 315	69	3 703	06	297 135	25
	30. September	727 864	75	7 278	65	3 740	10	300 875	35
	31. Dezember	724 124	65	7 241	25	3 777	50	304 652	85
1956	31. März	720 347	15	7 203	47	3 815	28	308 468	13
	30. Juni	716 531	87	7 165	32	3 853	43	312 321	56
	30. September	712 678	44	7 126	78	3 891	97	316 213	53
	31. Dezember	708 786	47	7 087	86	3 930	89	320 144	42
1957	31. März	704 855	58	7 048	56	3 970	19	324 114	61
	30. Juni	700 885	39	7 008	85	4 009	90	328 124	51
	30. September	696 875	49	6 968	75	4 050	—	332 174	51
	31. Dezember	692 825	49	6 928	25	4 090	50	336 265	01
1958	31. März	688 734	99	6 887	35	4 131	40	340 396	41
	30. Juni	684 603	59	6 846	04	4 172	71	344 569	12
	30. September	680 430	88	6 804	31	4 214	44	348 783	56
	31. Dezember	676 216	44	6 762	16	4 256	59	353 040	15
1959	31. März	671 959	85	6 719	60	4 299	15	357 339	30
	30. Juni	667 660	70	6 676	61	4 342	14	361 681	44
	30. September	663 318	56	6 633	19	4 385	56	366 067	—
	31. Dezember	658 933	—	6 589	33	4 429	42	370 496	42

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4% ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1960	31. März	654 503	58	6 545	04	4 473	71	374 970	13
	30. Juni	650 029	87	6 500	30	4 518	45	379 488	58
	30. September	645 511	42	6 455	11	4 563	64	384 052	22
	31. Dezember	640 947	78	6 409	48	4 609	27	388 661	49
1961	31. März	636 338	51	6 363	38	4 655	37	393 316	86
	30. Juni	631 683	14	6 316	83	4 701	92	398 018	78
	30. September	626 981	22	6 269	81	4 748	94	402 767	72
	31. Dezember	622 232	28	6 222	32	4 796	43	407 564	15
1962	31. März	617 435	85	6 174	36	4 844	39	412 408	54
	30. Juni	612 591	46	6 125	91	4 892	84	417 301	38
	30. September	607 698	62	6 076	99	4 941	76	422 243	14
	31. Dezember	602 756	86	6 027	57	4 991	18	427 234	32
1963	31. März	597 765	68	5 977	66	5 041	09	432 275	41
	30. Juni	592 724	59	5 927	25	5 091	50	437 366	91
	30. September	587 633	09	5 876	33	5 142	42	442 509	33
	31. Dezember	582 490	67	5 824	91	5 193	84	447 703	17
1964	31. März	577 296	83	5 772	97	5 245	78	452 948	95
	30. Juni	572 051	05	5 720	51	5 298	24	458 247	19
	30. September	566 752	81	5 667	53	5 351	22	463 598	41
	31. Dezember	561 401	59	5 614	02	5 404	73	469 003	14
1965	31. März	555 996	86	5 559	97	5 458	78	474 461	92
	30. Juni	550 538	08	5 505	38	5 513	37	479 975	29
	30. September	545 024	71	5 450	25	5 568	50	485 543	79
	31. Dezember	539 456	21	5 394	56	5 624	19	491 167	98
1966	31. März	533 832	02	5 338	32	5 680	43	496 848	41
	30. Juni	528 151	59	5 281	52	5 737	23	502 585	64
	30. September	522 414	36	5 224	14	5 794	61	508 380	25
	31. Dezember	516 619	75	5 166	20	5 852	55	514 232	80
1967	31. März	510 767	20	5 107	67	5 911	08	520 143	88
	30. Juni	504 856	12	5 048	56	5 970	19	526 114	07
	30. September	498 885	93	4 988	86	6 029	89	532 143	96
	31. Dezember	492 856	04	4 928	56	6 090	19	538 234	15
1968	31. März	486 765	85	4 867	66	6 151	09	544 385	24
	30. Juni	480 614	76	4 806	15	6 212	60	550 597	84
	30. September	474 402	16	4 744	02	6 274	73	556 872	57
	31. Dezember	468 127	43	4 681	27	6 337	48	563 210	05
1969	31. März	461 789	95	4 617	90	6 400	85	569 610	90
	30. Juni	455 389	10	4 553	89	6 464	86	576 075	76
	30. September	448 924	24	4 489	24	6 529	51	582 605	27
	31. Dezember	442 394	73	4 423	96	6 594	79	589 200	06
1970	31. März	435 799	94	4 358	—	6 660	75	595 860	81
	30. Juni	429 139	19	4 291	39	6 727	36	602 588	17
	30. September	422 411	83	4 224	12	6 794	63	609 382	80
	31. Dezember	415 617	20	4 156	17	6 862	58	616 245	38
1971	31. März	408 754	62	4 087	55	6 931	20	623 176	58
	30. Juni	401 823	42	4 018	23	7 000	52	630 177	10
	30. September	394 823	90	3 948	24	7 070	51	637 247	61

		Ungetilgtes Kapital am Anfang eines jeden Vierteljahres		4 %ige Zinsen am Ende eines jeden Vierteljahres		Kapitalstilgung am Ende eines jeden Vierteljahres, 3/10 %		Getilgtes Kapital am Ende eines jeden Vierteljahres	
		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1971	31. Dezember	387 752	39	3 877	52	7 141	23	644 388	84
1972	31. März	380 611	16	3 806	11	7 212	64	651 601	48
	30. Juni	373 398	52	3 733	99	7 284	76	658 886	24
	30. September	366 113	76	3 661	14	7 357	61	666 243	85
	31. Dezember	358 756	15	3 587	56	7 431	19	673 675	04
1973	31. März	351 324	96	3 513	25	7 505	50	681 180	54
	30. Juni	343 819	46	3 438	19	7 580	56	688 761	10
	30. September	336 238	90	3 362	39	7 656	36	696 417	46
	31. Dezember	328 582	54	3 285	83	7 732	92	704 150	38
1974	31. März	320 849	62	3 208	50	7 810	25	711 960	63
	30. Juni	313 039	37	3 130	39	7 888	36	719 848	99
	30. September	305 151	01	3 051	51	7 967	24	727 816	23
	31. Dezember	297 183	77	2 971	84	8 046	91	735 863	14
1975	31. März	289 136	86	2 891	37	8 127	38	743 990	52
	30. Juni	281 009	48	2 810	09	8 208	66	752 199	18
	30. September	272 800	82	2 728	01	8 290	74	760 489	92
	31. Dezember	264 510	08	2 645	10	8 373	65	768 863	57
1976	31. März	256 136	43	2 561	36	8 457	39	777 320	96
	30. Juni	247 679	04	2 476	79	8 541	96	785 862	92
	30. September	239 137	08	2 391	37	8 627	38	794 490	30
	31. Dezember	230 509	70	2 305	10	8 713	65	803 203	95
1977	31. März	221 796	05	2 217	96	8 800	79	812 004	74
	30. Juni	212 995	26	2 129	95	8 888	80	820 893	54
	30. September	204 106	46	2 041	06	8 977	69	829 871	23
	31. Dezember	195 128	77	1 951	29	9 067	46	838 938	69
1978	31. März	186 061	31	1 860	61	9 158	14	848 096	83
	30. Juni	176 903	17	1 769	03	9 249	72	857 346	55
	30. September	167 653	45	1 676	53	9 342	22	866 688	77
	31. Dezember	158 311	23	1 583	11	9 435	64	876 124	41
1979	31. März	148 875	59	1 488	76	9 529	99	885 654	40
	30. Juni	139 345	60	1 393	46	9 625	29	895 279	69
	30. September	129 720	31	1 297	20	9 721	55	905 001	24
	31. Dezember	119 998	76	1 199	99	9 818	76	914 820	—
1980	31. März	110 180	—	1 101	80	9 916	95	924 736	95
	30. Juni	100 263	05	1 002	63	10 016	12	934 753	07
	30. September	90 246	93	902	47	10 116	28	944 869	35
	31. Dezember	80 130	65	801	31	10 217	44	955 086	79
1981	31. März	69 913	21	699	13	10 319	62	965 406	41
	30. Juni	59 593	59	595	94	10 422	81	975 829	22
	30. September	49 170	78	491	71	10 527	04	986 356	26
	31. Dezember	38 643	74	386	44	10 632	31	996 988	57
1982	30. März	28 011	43	280	11	10 738	64	1 007 727	21
	30. Juni	17 272	79	172	73	10 846	02	1 018 573	23
	31. September	6 426	77	—	—	6 426	77	1 025 000	—

Zweiter Amortisationsplan

für die Tilgung von 100 Mark samt 4 1/2 % dekursiven Zinsen mittels einer am Ende eines jeden Jahres zahlbaren Annuität von 4.65 Mark in 78 Jahren.

Zinsen . . . . . Mark 4.50 = 4 1/2 %
Tilgung . . . . . „ 0.15 = 0.15 %
Tilgungspauschale (Annuität) . . . . . Mark 4.65 = 4.65 %

1. April	Ungetilgtes Kapital am Anfang des Jahres		4 1/2 %ige Zinsen am Ende des Jahres		Kapitaltilgung am Ende des Jahres 0.15 %		Getilgtes Kapital am Ende des Jahres		1. April	Ungetilgtes Kapital am Anfang des Jahres		4 1/2 %ige Zinsen am Ende des Jahres		Kapitaltilgung am Ende des Jahres 0.15 %		Getilgtes Kapital am Ende des Jahres	
	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.		M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.	M.	Pf.
1916	100	—	4	50	—	15	—	15	1955	84	53	3	80	—	85	16	32
1917	99	85	4	49	—	16	—	31	1956	83	68	3	76	—	89	17	21
1918	99	69	4	48	—	17	—	48	1957	82	79	3	72	—	93	18	14
1919	99	52	4	48	—	17	—	65	1958	81	86	3	68	—	97	19	11
1920	99	35	4	47	—	18	—	83	1959	80	89	3	64	1	01	20	12
1921	99	17	4	46	—	19	1	02	1960	79	88	3	59	1	06	21	18
1922	98	98	4	45	—	20	1	22	1961	78	82	3	55	1	10	22	28
1923	98	78	4	44	—	21	1	43	1962	77	72	3	50	1	15	23	43
1924	98	57	4	43	—	22	1	65	1963	76	57	3	45	1	20	24	63
1925	98	35	4	42	—	23	1	88	1964	75	37	3	39	1	26	25	89
1926	98	12	4	41	—	24	2	12	1965	74	11	3	33	1	32	27	21
1927	97	88	4	40	—	25	2	37	1966	72	79	3	28	1	37	28	58
1928	97	63	4	39	—	26	2	63	1967	71	42	3	21	1	44	30	02
1929	97	37	4	38	—	27	2	90	1968	69	98	3	15	1	50	31	52
1930	97	10	4	37	—	28	3	18	1969	68	48	3	08	1	57	33	09
1931	96	82	4	35	—	30	3	48	1970	66	91	3	01	1	64	34	73
1932	96	52	4	34	—	31	3	79	1971	65	27	2	93	1	72	36	45
1933	96	21	4	33	—	32	4	11	1972	63	55	2	86	1	79	38	24
1934	95	89	4	31	—	34	4	45	1973	61	76	2	78	1	87	40	11
1935	95	55	4	30	—	35	4	80	1974	59	89	2	69	1	96	42	07
1936	95	20	4	28	—	37	5	17	1975	57	93	2	61	2	04	44	11
1937	94	83	4	27	—	38	5	55	1976	55	89	2	52	2	13	46	24
1938	94	45	4	25	—	40	5	95	1977	53	76	2	42	2	23	48	47
1939	94	05	4	23	—	42	6	37	1978	51	53	2	32	2	33	50	80
1940	93	63	4	21	—	44	6	81	1979	49	20	2	21	2	44	53	24
1941	93	19	4	19	—	46	7	27	1980	46	76	2	10	2	55	55	79
1942	92	73	4	17	—	48	7	75	1981	44	21	1	99	2	66	58	45
1943	92	25	4	15	—	50	8	25	1982	41	55	1	87	2	78	61	23
1944	91	75	4	13	—	52	8	77	1983	38	77	1	74	2	91	64	14
1945	91	23	4	11	—	54	9	31	1984	35	86	1	61	3	04	67	18
1946	90	69	4	08	—	57	9	88	1985	32	82	1	48	3	17	70	35
1947	90	12	4	05	—	60	10	48	1986	29	65	1	33	3	32	73	67
1948	89	52	4	03	—	62	11	10	1987	26	33	1	18	3	47	77	14
1949	88	90	4	—	—	65	11	75	1988	22	86	1	03	3	62	80	76
1950	88	25	3	97	—	68	12	43	1989	19	24	—	87	3	78	84	54
1951	87	57	3	94	—	71	13	14	1990	15	46	—	69	3	96	88	50
1952	86	86	3	91	—	74	13	88	1991	11	50	—	52	4	13	92	63
1953	86	12	3	87	—	78	14	66	1992	7	37	—	33	4	32	96	95
1954	85	34	3	84	—	81	15	47	1993	3	05	—	—	3	05	100	—

Zuſammenhang mit der Internationalen Baufachausſtellung

Die Idee, im Zuſammenhang mit der Baufachausſtellung eine dauernde Gartenvorſtadt zu gründen und als Ausſtellungsobjekt vorzuführen, hatte gewiß etwas Beſtechendes. Die mannigfachen Mängel, die den auf einer Reihe von Ausſtellungen des letzten Jahrzehnts vorgeführten Kleinhausausſtellungen in Geſtalt von Kuliſſen-Architektur mehr oder weniger anhafteten, treten bei einem lebenswahren Beiſpiel kaum hervor. Und das in Marienbrunn umſoweniger, als man es verſtanden hat, ein geſchloſſenes Bild zu erzielen, mit Nachdruck auf vollſtändige Fertigkeit der Häuſer im Innern wie nach außen hinzuwirken und auch die Gärten gleich ſo weit auszubauen, daß ſie ihren Namen verdienen. Allein eben dieſe ſchnelle Fertigſtellung brachte auch Nachteile mit ſich. Schon die Vorarbeiten mußten mit größter Schnelligkeit betrieben werden; während z. B. Hellerau jahrelang ſeine Typen vorbereiten konnte, mußten für Marienbrunn in wenigen Tagen die zur Kapitalwerbung unumgänglich notwendigen Vorprojekte hergeſtellt werden. Dies und der Umſtand, daß Geldmittel zur Honorierung noch nicht zur Verfügung ſtanden, war auch der Grund für die Beiziehung von mehr Architekten (8 Herren) zur I. Bauperiode als im Intereſſe der Einheitlichkeit und Wirtſchaftlichkeit zweckmäßig geweſen ſein mag. Zwiſchen Vorentwürfen und den Ausführungsplänen ſtand auch wieder ſo wenig Zeit zur Verfügung, daß vieles überhaſtet werden mußte. Mit der eigentlichen Bauzeit kam man in den Winter, der an ſich ſchon die ungeeignetſte Zeit zum ſchnellen Bauen iſt; ſo mußte bei den Ausführungsarbeiten erſt recht gedrängt werden, um mit dem Ausſtellungstermin Schritt zu halten — kurz, nachdem einmal beſchloſſen war, Marienbrunn der Ausſtellung anzugliedern, zeigte es ſich da und dort, daß die Vorbereitungszeit mit Rückſicht auf die langen Verhandlungen mit den Behörden zu kurz war. Da dies bei dem erſten Bauabſchnitt nicht mehr zu ändern war, muß man ſich darauf beſchränken, die gewonnenen Erfahrungen beim weiteren Ausbau ſorgfältig auszunutzen.

An dieſer Stelle verdient noch erwähnt zu werden, daß ſowohl die Gründer von Marienbrunn als auch das Direktorium der Baufachausſtellung in der Gartenvorſtadt noch weit mehr fertigzuſtellen und zu zeigen beabſichtigten. Heißt es doch in der vom Direktorium herausgegebenen Denkſchrift über die Ziele der Internationalen Baufachausſtellung wörtlich: „Es iſt auch daran gedacht, in dieſer Gartenvorſtadt ein Gaſthaus mit einem vorbildlichen Vortrags- und Leſeſaal, eine moderne Turnhalle und anſchließend ein Luftbad mit Ruhehalle für die Ausſtellungsbeſucher zu errichten.“ Man ging damals mit Recht davon aus, daß die mannigfachen wirtſchaftlichen Kräfte, die eine Ausſtellung mit Millionen-Umſätzen auslöſt, weit mehr zur Schaffung dauernder Werte ausgenutzt werden müßten. Sicher iſt, daß bei einem energiſchen, gemeinſamen Vorgehen alle die erwähnten gemeinnützigen Anlagen als Ausſtellungs-Unternehmungen ohne erhebliche Koſten für die Dauer zu ſchaffen geweſen wären, wenn nicht die Rückſicht auf die Veranſtaltungen im Hauptgelände und die Kürze der Vorbereitungszeit das Direktorium der Ausſtellung gehindert hätte, unſere Anregungen aufzugreifen. So kam es, daß eine reiflich durchdachte und großzügig angelegte Planung eines Licht-Luft-Bades, das Architekt Wünſchmann in liebenswürdigſter Weiſe koſtenlos bearbeitete, nicht verwirklicht werden konnte. Auch der urſprüngliche ideale Entwurf eines Gaſt- und Gemeindehauſes mit Vortragsſaal, Bibliothek u. a. m. vom Leipziger Architekten E. F. Hänſel konnte nicht ausgeführt werden, ſo daß man ſich mit dem

einzigen eingeschossigen Gasthaus nach dem Entwurfe des letztgenannten Architekten ohne die gedachten gemeinnützigen Anstalten begnügen mußte. Es ist klar, daß ein junges Gartenstadt-Unternehmen nicht aus sich selbst heraus, außer den vielfachen Vorteilen gegenüber den Stadtwohnungen auch gleich gemeinnützige Anstalten im ersten Jahre schaffen kann. So beschränkte sich der Zusammenhang mit der Baufachausstellung darauf, daß Marienbrunn offiziell als Sonderausstellung der Internationalen Baufachausstellung gezeigt wurde, außerdem wurden der IBA 13 Wohnungen in 11 Häusern zu Ausstellungszwecken überlassen. Vier Einfamilienhäuser davon sind der Wissenschaftlichen Abteilung für die Gebiete des Kleinwohnungswesens, Garten- und Parkanlagen, Bauberatung, Gartenstadtbewegung u. a. m. eingeräumt worden, die übrigen 9 Wohnungen wurden der Leipziger Handwerkerausstellung überlassen, die an anderer Stelle eingehend behandelt wird. Als Gegenleistung bezahlte die IBA einen einmaligen Betrag von 25000 Mark, nachdem sie 100—150000 Mark erspart hatte dadurch, daß sie anstelle der beabsichtigten Modellsiedelung eine wirkliche Gartenstadt im Werte von nahezu 1,5 Millionen Mark als Ausstellungsobjekt zeigen konnte.

Trotzdem an Stelle der ursprünglich geplanten Seilschwebebahn zwischen IBA und Gartenvorstadt nur eine Miniatureisenbahn zustande kam, war der Besuch von der Ausstellung her sehr groß; ein Beweis für das große Interesse und damit das Bedürfnis breiter Bevölkerungsschichten für Besserung unserer Wohnverhältnisse im Sinne der Gartenstadtbewegung.

Am Dohnaweg

Der erste Bauabschnitt und die Absichten für die nächste Bauperiode

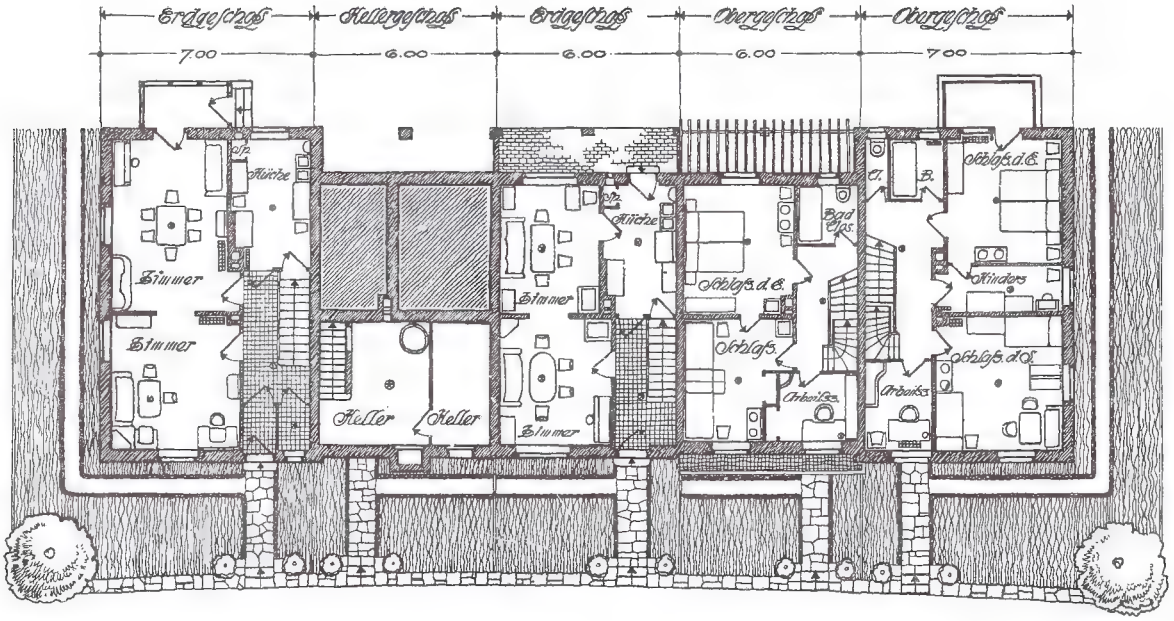
Die 72 Häuser (14 Baugruppen) der ersten Bauperiode sind unter der Oberleitung der eingangs aufgeführten Baukommission nach Entwürfen und unter Aufsicht der acht nachgenannten Leipziger Architekten gebaut worden: Hans Boehme, BDA; Peter Dybwad, Kaiserl. Baurat, BDA/DWB; A. u. F. Herold, BDA/DWB; Karl Poser, BDA/DBW; Fritz Schade; Hermann Stock; Hans Strobel, DWB, Stadtbauinspektor; G. Weidenbach & R. Tschammer, Königl. Sächs. Bauräte, BDA/DWB. Die Architekten räumten im Hinblick auf die Gemeinnützigkeit und den Ausstellungscharakter des Unternehmens durchweg eine Ermäßigung ihrer Gebühren um 30% ein, während Baurat Dybwad und Stadtbauinspektor Strobel auch hier ihre Arbeiten ehrenamtlich leisteten. Es sind

48	Einfamilienhäuser mit zusammen	48	Wohnungen,
14	Zweifamilienhäuser „ „	28	„
10	Mehrfamilienhäuser „ „	63	„
insgesamt 72	Häuser	mit zusammen 139	Wohnungen errichtet.

Am Arminiushof

Wie der Bebauungsplan — Seite I — zeigt, sind die Häuser aus praktischen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen vorzugsweise im Reihenbau errichtet. Die Größe und Anlage der Wohnungen ist sehr verschieden und läßt sich nur schwer in ein übersichtliches Schema einordnen, es sei denn, daß ungefähr alle Wohnungen einzeln aufgeführt und beschrieben würden. Denn selbst Häuser, die rein äußerlich als Typenhäuser gelten müssen, weisen im Innern nach Raumanordnung und vor allem in bezug auf Ausstattung eine mannigfache Verschiedenheit auf, die sich naturgemäß auch auf Baukosten und Höhe der Mieten erstreckt. Das hat seinen Grund darin, daß man den Mieterwünschen weitgehend entgegengekommen ist, um ihnen das Haus möglichst heimisch zu machen. In umfangreichem Maße haben die Mieter von diesem Entgegenkommen Gebrauch gemacht. Da den Mietern außerdem ein auf 30 Jahre ausdehnbares Erbmietrecht zugesprochen ist,

Am Dohnaweg



Einfamilienhausgruppe am Dohnaweg — Architekt Hermann Stock, Leipzig

Am Arminiushof

Am Turmweg

Rückſeite einer Baugruppe am Bogen

Am Denkmalsblick

während ſie ſelbſt nach 3 Jahren halbjährlich kündigen können, kann man wohl ſagen, daß die Mieter die Vorteile des Eigenheims genießen, ohne ſeine Nachteile in Kauf nehmen zu müſſen*). Dieſe ſind in Städten mit einer ſo ſtark fluktuierenden Bevölkerung wie Leipzig nicht gering. Gerade diejenigen, die es vielleicht am meiſten bedürfen, nach angeſtrengter Berufstätigkeit ein ruhiges Heim mit einem Gärtchen zu finden, wie Angeſtellte, Beamte und Arbeiter, können ſich ſelbſt dann, wenn ſie in der Lage wären, die Anzahlung auf ein kleines Häuschen zu leiſten, nicht an einen ſolchen Beſitz binden. Sie wollen ſich nicht der Sorge des Wiederverkaufs, der meiſt mit Verluſt verbunden iſt, ausſetzen im Falle der Verſetzung, des Wegzugs aus der Stadt oder wenn der Ernährer ſtirbt, wenn Kinder ſelbſtändig werden uſw.

Am Arminiushof. Eingang zum Ausſtellungshaus 5

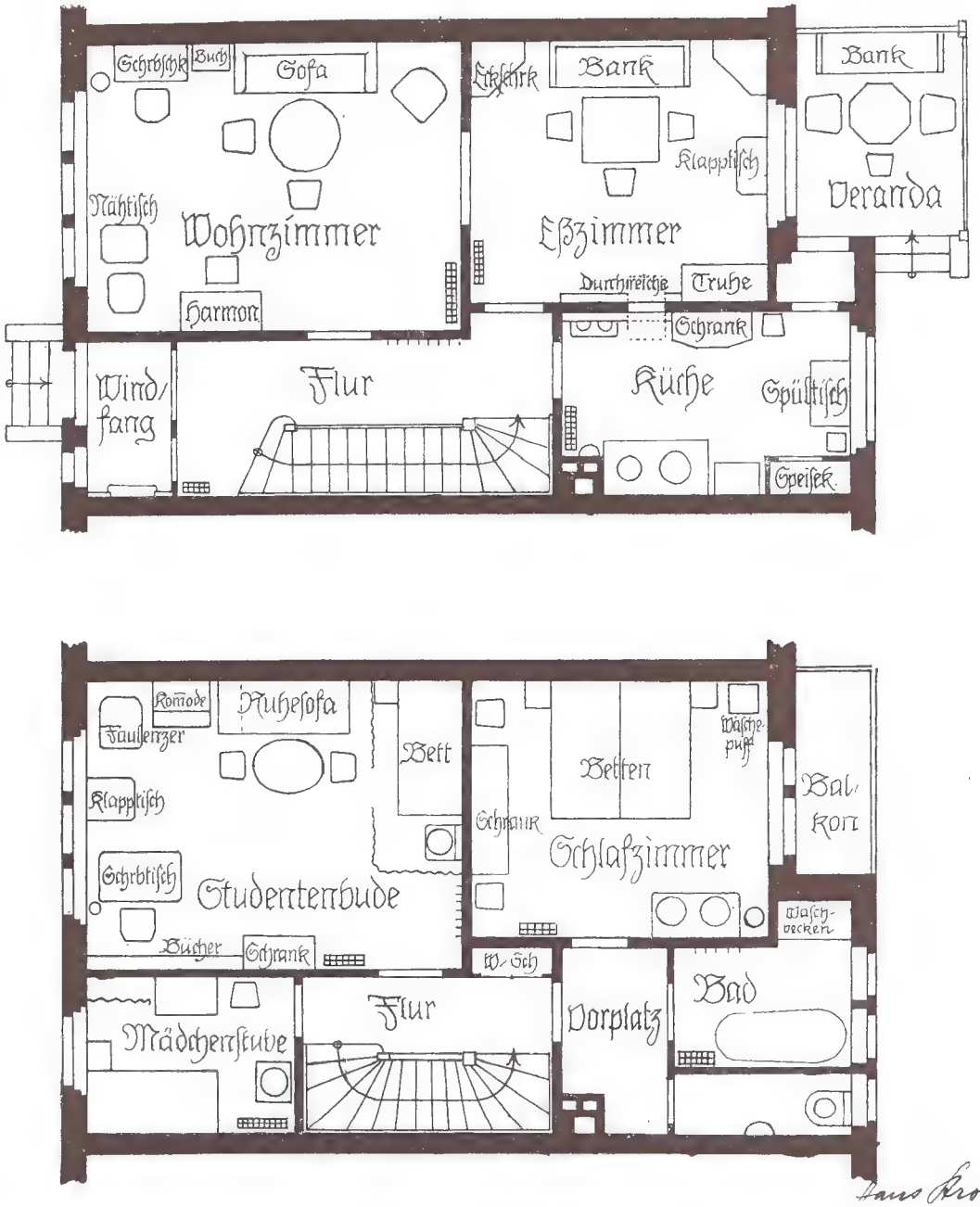
Die Ausſtattung der Häuſer iſt durchweg einfach, aber gediegen; man hat ſich hierbei an die Erfahrungen gehalten, die anderwärts gemacht wurden. Koſtſpielige Architekturen verbieten ſich von ſelbſt; es ſind mit den Biberſchwanzdächern, naturfarbigem Graukalkputz, grünen Läden, ſparſam angewandten Geſimſen, Spalieren uſw. die bekannten Wirkungen geſucht worden, die das deutſche Bürgerhaus ſo gut charakteriſieren. So entſtanden anſpruchsloſe, aber in ihrer Geſamtwirkung ſehr erfreuliche Gruppen, die einen Spaziergang durch Marienbrunn zu einem wirklichen Vergnügen machen — zu einem Vergnügen, das man bisher in den wenigſten Großſtädten genießen konnte. Denn man ſieht auf dieſem Spaziergang außer den Häuſern ſelbſt noch viele andere Dinge, die von einem begrüßenswerten Wandel der üblichen Anſchauungen und von großer Liebe in der Durcharbeitung des Kleinen, ſcheinbar Unbedeutenden ſprechen. Die erhöhten Vorgärten ſind anſtelle der üblichen Eiſengitter mit reizvollen Findlingsmauern umgeben,

* Mietvertrag und Hausordnung ſind von der Geſchäftsſtelle gegen Einſendung von 20 Pf. zu erhalten.

über die der Efeu bereits ſeine Ranken zieht; ohne jede Ängſtlichkeit ſind aus dem gleichen Material Freitreppen zwiſchen die Vorgartenmauern eingeſetzt, und leichte Holzzäune aus rohen Fichtenſtämmen trennen den Raſen vom Fußweg. An anderen Stellen ſind Treppen und Vorgartenwege aus Backſteinen zu ſehen, die eine angenehme Überleitung zu dem in gleichem Material hergeſtellten Hausſockel bilden. Da und dort an einer Hausecke zieht ein kräftig geſchmiedeter Gaslaternenarm die Aufmerkſamkeit auf ſich, der zeigt, daß es auch ohne die gußeiſernen Konſolen geht, die leider anderwärts immer noch die Regel bilden. Weiter findet man gutgeformte Gaslaternenſäulen aus Stahlbeton, die mitten zwiſchen das Vorgartenmauerwerk oder in den Zaun geſetzt ſind, um nicht in den ſparſam angelegten Straßen- und Fußwegbreiten den Verkehr zu ſtören. Sogar der Feuermelder hat für Marienbrunn ſein gußeiſernes Renaiſſancekoſtüm abſtreifen müſſen.

Gartenanſicht der Einfamilienhäuſer am Arminiushof

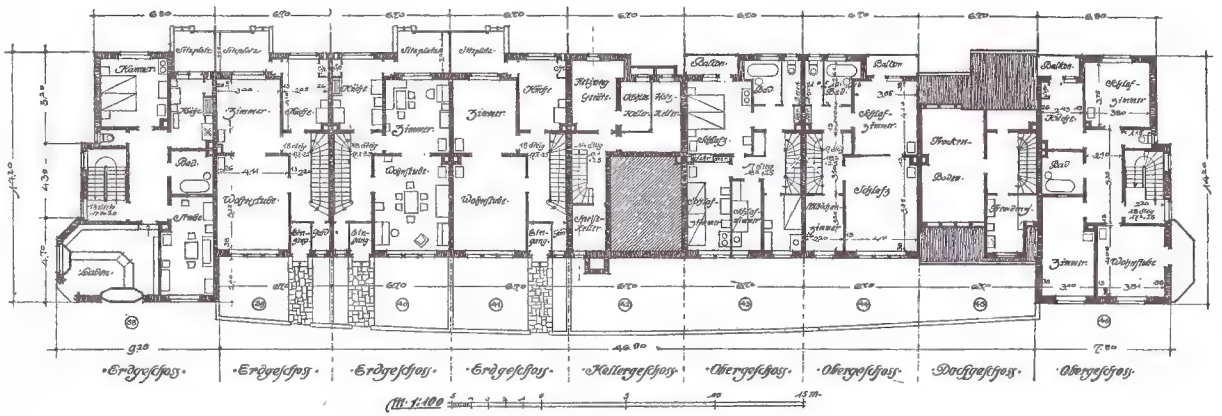
Im Innern iſt mit Platten- und Terrazzofußböden für Küchen uſw. nicht geſpart worden; auch Schiebefenſter und andere moderne Konſtruktionen wurden angewandt, wo ſich dieſer beſcheidene Aufwand tunlich erwies. An Inſtallationsgegenſtänden, Heiz- und Kocheinrichtungen wurde das Beſte in reichlicher Anzahl eingebaut, ſo daß die Häuſer in dieſer Beziehung einen Vergleich mit Stadtwohnungen in gleicher Größe aushalten können, ſelbſt wenn man den Vorzug der freien Lage und des Gartens nicht in Betracht zieht. Alle Häuſer beſitzen Anſchlüſſe für Gas und elektriſchen Strom. Alle Wohnungen haben Bad und Innenkloſett. Da Tapeten faſt überall vermieden wurden, ſtrebte man mit Flächenmalerei eine Belebung der Zimmerwände an; auch Vorplätze, Treppenhäuſer uſw. wurden mit kräftigen Farben behandelt. Durch beſonders ſorgfältig durchgebildete weitere Kleinigkeiten, wie Teppichſtangen, Wäſchepfähle, Brief- und Frühſtückseinwurf uſw. gab man den Häuſern noch einen Reiz, der das Einleben in die Wohnungen und Gärten erfahrungsgemäß weſentlich erleichtert. Veranden und Austritte, direkte Verbindung des Gartens mit den Erdgeſchoßräumen, reichliche Speicher und Nebenräume u. a. m. ſind außerdem noch Vorteile, die beſonders die Hausfrauen zu ſchätzen wiſſen.

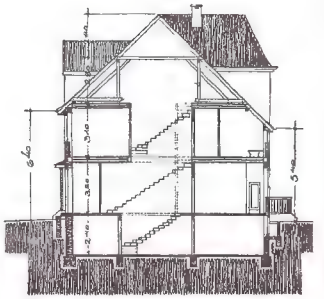


Hans Krobel
Wagner-Portfolio

Einrichtung des Einfamilienhauses Arminiushof 3 in Marienbrunn

Ausstellungshaus 5





Schnitt a-b.

Ansicht nach der Arminiusstrasse (Osten).

Seitenansicht. (Norden.)

Gruppe am Arminiushof

Architekt Hans Strobel

Die Baukoſten mit Ausſchluß des Architektenhonorars und der Bauleitung, jedoch einſchließlich der Gartenherſtellung, Bepflanzung und Einzäunung berechnen ſich auf durchſchnittlich 21 Mk. für den Kubikmeter umbauten Raumes. Das bezieht ſich auf den Kubikinhalt eines Gebäudes von Oberkante Kellerfußboden bis Oberkante Hauptſims zuzüglich der im Dachgeſchoß liegenden ausgebauten Räume. Hieraus ergeben ſich Wohnungsmieten zwiſchen 250 und 1100 Mk. jährlich, einige darüber. In dieſe Mieten nun iſt eine Rente für alle die Mehrleiſtungen eingerechnet, die beim Bauen in fertigen Stadtteilen wegfallen.

Am Dohnaweg (ſiehe auch S. 60)

a) Von den Gasrohrleitungen iſt die Strecke in der Straße „An der Tabaksmühle" zu verzinſen. Die Anlagekoſten hierfür betragen 5340 Mk. Die Verzinſung mit 5% iſt vom 1. Oktober 1912 ab zu leiſten.

b) Für die Waſſerrohrlegung ſind 9221,89 Mk. aufgewendet worden. Die Verzinſung mit 5% hatte vom 1. September 1912 ab zu erfolgen.

c) Die Koſten für die Legung des elektriſchen Kabels (Freileitungen ſind im Stadtgebiet nicht zuläſſig) belaufen ſich auf 25700 Mk. Sie ſind vom 1. April 1913 ab mit 5% zu verzinſen.

d) Für die Gartenherſtellung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (ſogenannte Struktur), für die Befeſtigung der Gartenwege ſowie der zwiſchen einzelnen Gärten angeordneten gemeinſchaftlichen Wirtſchaftswege haben die ausführenden Firmen 1,20 Mk. für den Quadratmeter Garten- und Wegefläche erhalten. In dieſem Preis ſind noch nicht enthalten die Koſten

für die Konſtruktionen der Grenz- und Wandſpaliere. Die erſteren ſtellen ſich auf 8,20 Mk. für den laufenden Meter, die letzteren auf 1,75 Mk. für den Quadratmeter im Durchſchnitt.

e) Der Schmuckplatz — Arminiushof — koſtet neben dem Erbpachtzins von 12 Pf. pro qm und Jahr bei einer Größe von rund 2250 qm herzuſtellen etwa 8000 Mk.

Weiterhin wird das Ergebnis der erſten Bauperiode nicht gerade günſtig beeinflußt durch folgende Tatſachen: Nach dem Erbbauvertrag iſt die geſamte Geländefläche 89432 qm groß. Davon gehen Straßen- und Platzflächen ab, die insgeſamt 12915 qm umfaſſen oder 14,4%. Das Verhältnis bei dem Umfang der erſten Bauperiode liegt ſo, daß von der in Benutzung genommenen Geſamtfläche von rund 38000 qm an Straßen- und Platzland rund 9550 qm oder über 25% abgehen. Was vom Straßen- und Platzland an ſich gilt, das trifft in gleichem Maße auch hinſichtlich der Herſtellungskoſten für Straßen und Plätze zu. Hierzu kommt noch, daß auch die rund 2300 qm große Fläche der proviſoriſchen Spielwieſe bereits als Bauland bewertet wird. Es iſt dafür ſchon jetzt der volle Erbbauzins zu entrichten. Ferner mußte die Kläranlage gleich für das Geſamtgelände ausreichend ausgeführt werden. Alle dieſe Koſten belaſten alſo die erſte Bauperiode verhältnismäßig hoch, d. h. es mußten viele Ausgaben (insbeſondere auch unbebaute Straßenſtrecken) von vornherein gleich für die künftigen Bauperioden gemacht werden.

Dieſe Umſtände nun drängen ſchon wegen des Zinsverluſtes dahin, daß die zweite Bauperiode keinesfalls lange hinausgeſchoben wird. Und bei dieſer zweiten Bauperiode wird es die vornehmſte Aufgabe ſein, auch kleine und kleinſte Einfamilienhäuſer zu ſchaffen. Nachdem einmal der Quadratmeter Bau- und Gartenland an fertig ausgebauter und beſchleuſter Straße unter Hinzurechnung aller Umlagen einen Wert von rund 10 Mk. hat, war es von vornherein klar, daß man mit ſolchen billigſten Einfamilienhäuſern nicht beginnen konnte. Die Geſellſchaft muß zuerſt an einer durch mehrjährige Verträge ſeßhaft gemachten Mieterſchaft einen Rückhalt haben, bevor ſie ſich an das Experiment des kleinſten Einfamilienhauſes — denn um ein Experiment handelt es ſich beim Bau von ganz billigen Einfamilienhäuſern auf ſo teurem Grund — wagen kann. Es iſt hierbei auch zu berückſichtigen, daß in der Nähe von Marienbrunn verſchiedene Unternehmungen mit Arbeitermietshäuſern zum Teil beſtehen, zum Teil ſpäter errichtet werden (Lößnig — 1100 Wohnungen, Erweiterung in Vorbereitung; Meyerſche Stiftung — Gelände von 27 ha in Probſtheida).

Die Kleinhäuſer (Abbildungen S. 76 und 77), an deren Schaffung man demnächſt herantreten will, ſind vom Bauleiter Kurt Herrmann auf Grund ſeiner Erfahrungen bei der erſten Bauperiode entworfen. Weiterhin iſt es auch möglich geweſen, von Geheimrat Dr. ing. Muthesius Entwürfe für kleinſte Ein- und Zweifamilienhäuſer für die zweite Bauperiode fertigen zu laſſen.

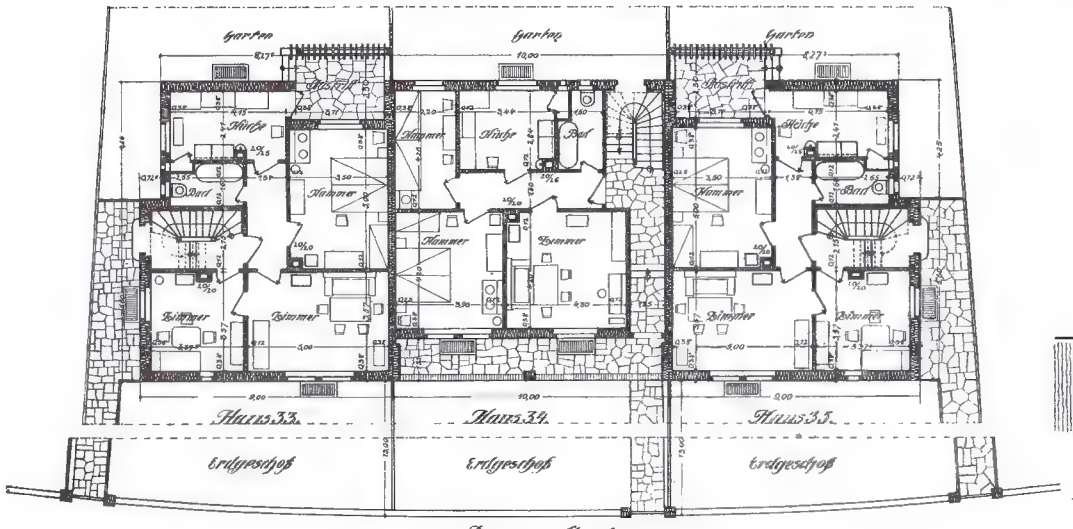
Vom Wohnen in Marienbrunn

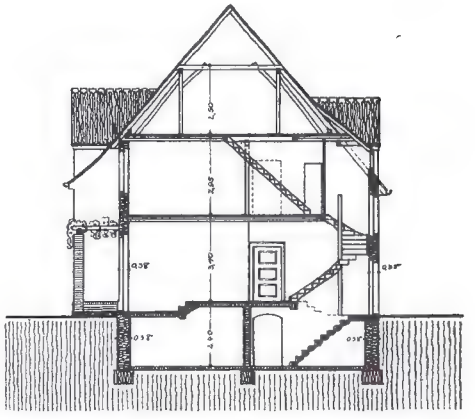
ſchreibt Frau Dr. Pape, die ein Einfamilienhaus am Dohnaweg bewohnt: ‚Wenn wir erſt in Marienbrunn wohnen!‘ An dieſen Zeitpunkt knüpften ſich für uns ſeit mindeſtens einem halben Jahre allerlei Hoffnungen! Hoffnungen auf unmittelbaren Naturgenuß, auf Licht und Luft aus erſter Hand, unbeeinträchtigt durch Staub und Ruß, Geräuſch und Menſchengewimmel.

Nun ſind wir ſeit faſt acht Monaten da und im Laufe des Sommers immer mehr zu der Überzeugung gekommen, daß wir gefunden haben, was wir ſuchten.

Straßen-Ansicht

Seiten-Ansicht





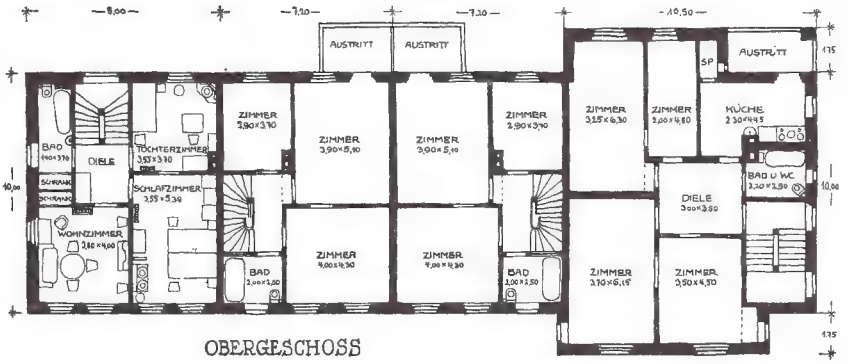
Schnitt

Maßstab 1:100

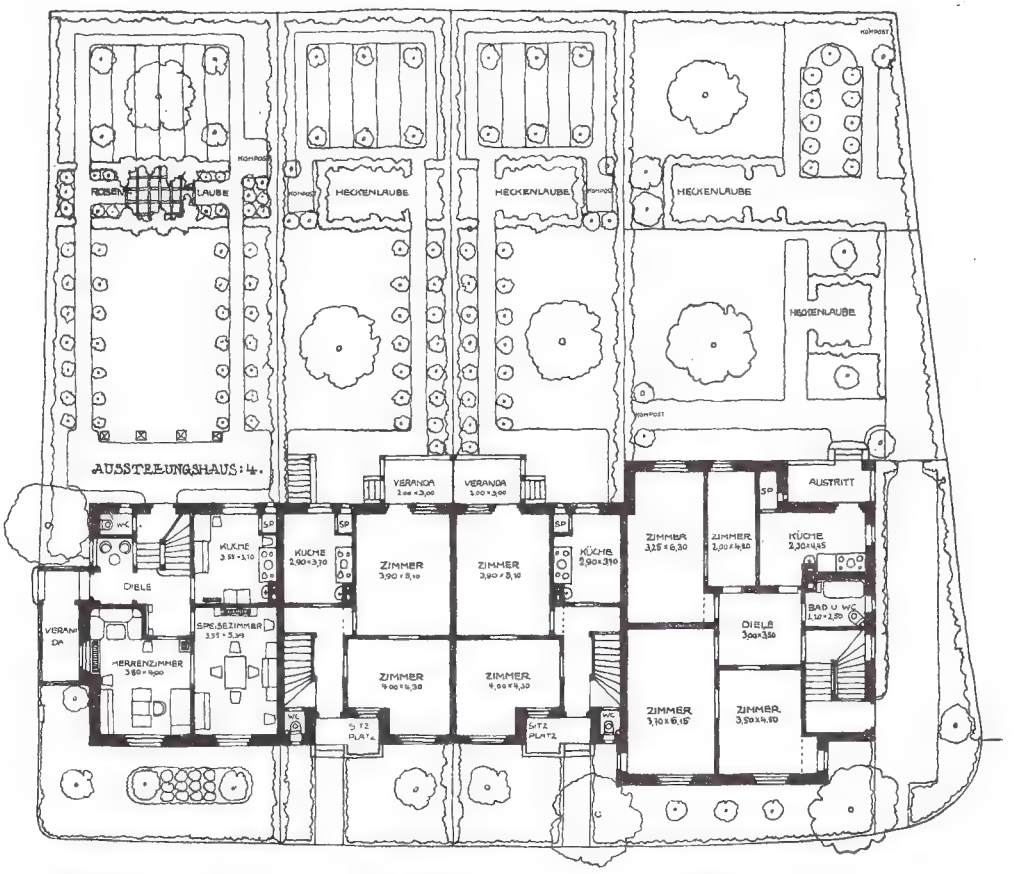
3 Zweifamilienhäuser am Dohnaweg

Architekt Hans Strobel

GARTENVORSTADT LEIPZIG MARIENBRUNN



OBERGESCHOSS



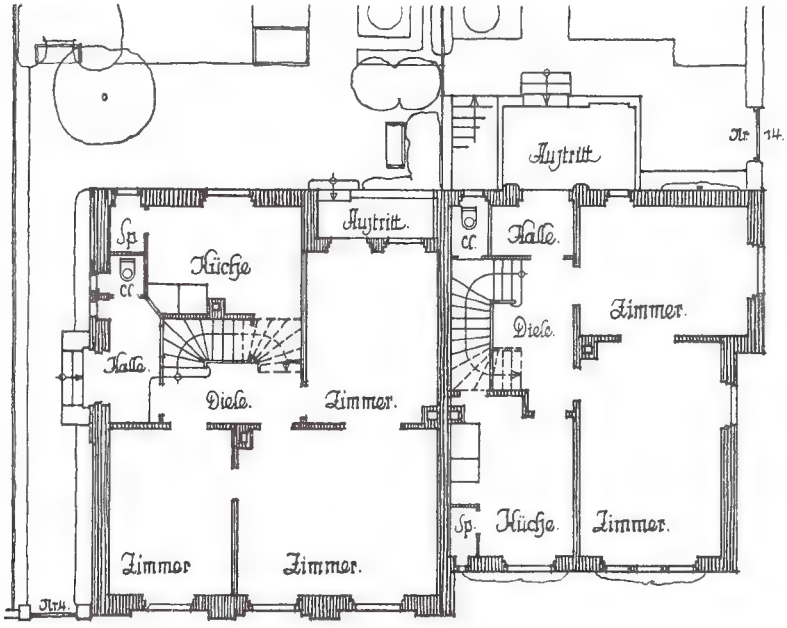
·DENKMALSBLICK: 9· ·3· DOHNAWEG ·2· DOHNAWEG·1·

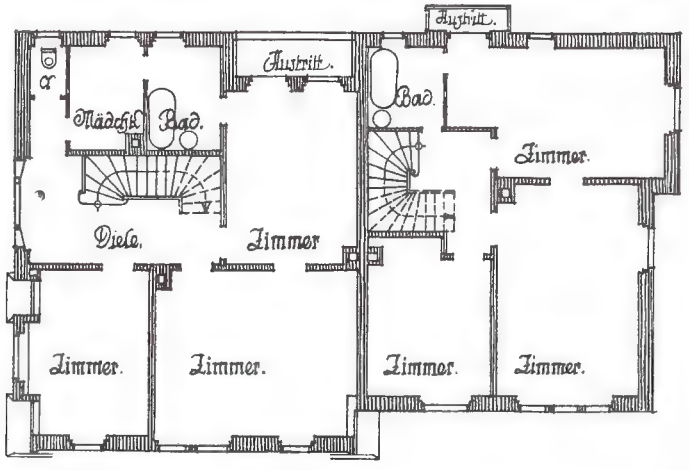
ERDGESCHOSS

Hans Böhme Architekt B.D.A. Leipzig

EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER

Der Einzug, teils mit Dampf, teils ſechsſpännig — die noch nicht genügend feſten Wege machten den Vorſpann der Dampfwalze vor die Möbelwagen nötig — war entſchieden außergewöhnlich und deshalb verheißungsvoll. Daß anfangs noch mindeſtens ein Dutzend Handwerker im Hauſe zugegen und wirkſam waren, machte die Sache weiter intereſſant, vor allem in den Augen der Kinder, die den größten Genuß von der allgemeinen Unfertigkeit hatten, auf die man als Hausfrau ja allenfalls hätte verzichten können. Man half den Malern, ſtand den Gärtnern im Wege und fand vor allem überall die ſchönſten Sachen, alte Maurerpinſel und Farbenreſte, Drahtenden und Gasrohre, alles Dinge, die man ſicher mal ſehr gut gebrauchen konnte. Und ſchließlich war's ja auch ſchön, das neue Heim, das enge wie das weitere, täglich fertiger und hübſcher werden und endlich den letzten Handwerker — im Nachbarhauſe verſchwinden zu ſehen.





1 Obergeſchoß.

Einfamilienhausgruppe Architekt Karl Poſer, Leipzig

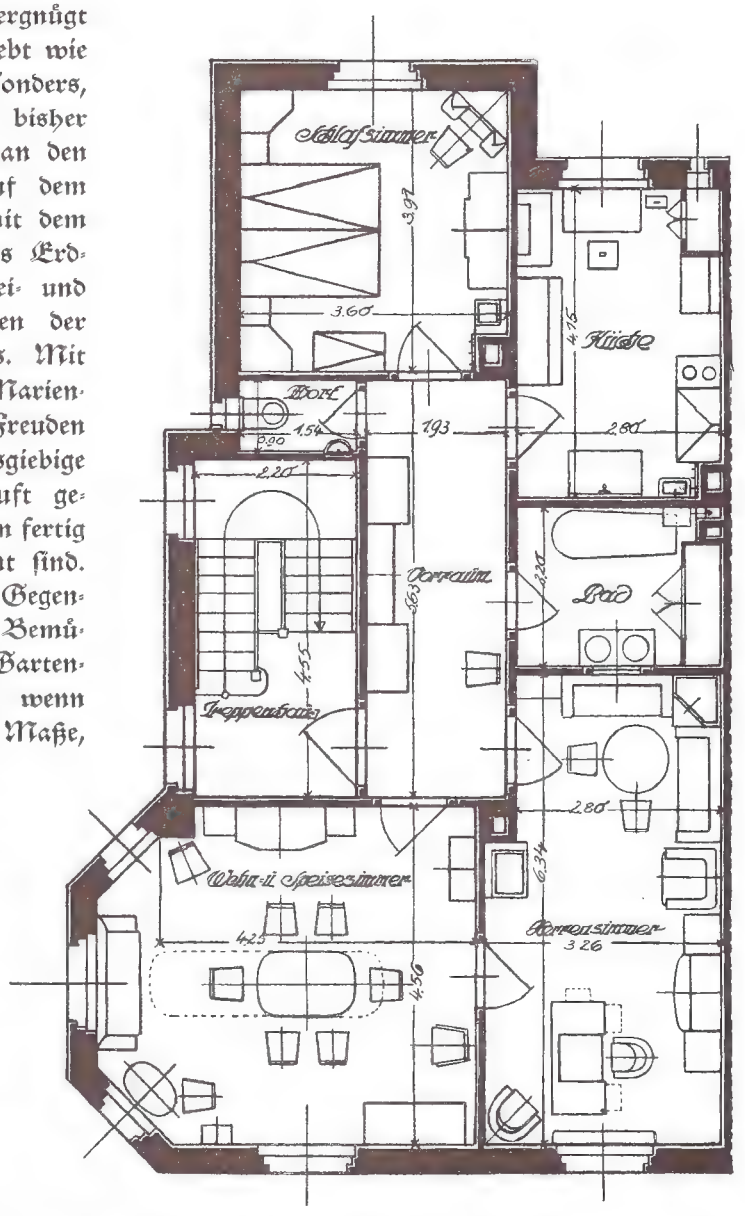
Nett iſt's geworden, bequem, geſchmackvoll und wohnlich. Das elektriſche Licht reizt noch heute Groß und Klein zum Knipſen. Die Zentralheizung, die bereits Gelegenheit gehabt hat, ſich zu bewähren, funktioniert tadellos. Man kann nicht anders als ſich wohlfühlen in dieſer kleinen Gartenſtadt, die von weitem wohl einen reichlich geſchloſſenen Eindruck macht und ſich doch in der Nähe ſo abwechſelungsreich gliedert, und deren leicht gebogene Straßen alle einen Ausblick ins Freie gewähren.

Wenn irgendwo, ſo gewinnt man hier die innige Fühlung mit der Natur zurück, die einem im Stadtgetriebe faſt verloren geht und die man doch immer wieder erſehnt. Hier hört man

ſchon von der Haustür aus frühmorgens die Lerchen und abends die Rebhühner, ſieht man, wie das Feld beackert wird und atmet man eine Luft, ſo rein und unverfälſcht, wie man ſie nur auf dem Lande atmen kann.

Jung-Marienbrunn, ſeelenvergnügt und morgens auch ſehr ſauber, lebt wie im Paradieſe hier. Anfangs beſonders, in enthuſiaſtiſcher Benutzung der bisher nicht gekannten Freiheit, war man den ganzen Tag draußen, baute auf dem Felde Häuſer, grub im Verein mit dem vierbeinigen Wächter des Hauſes Erdhöhlen und trug ſchließlich zwei- und vierbeinig die friſchen Erdſpuren der Mutter ins eben gereinigte Haus. Mit der fortſchreitenden Kultur Marienbrunns wurden ja auch dieſe Freuden etwas ziviliſierter, doch iſt ausgiebige Bewegungsfreiheit in guter Luft geblieben, auch nachdem die Straßen fertig geſtellt und die Gärten eingezäunt ſind.

Die Gärten, ja. Sie ſind der Gegenſtand der Liebe und des heißen Bemühens faſt aller Bewohner der Gartenvorſtadt und fangen bereits an, wenn auch vorläufig in beſcheidenem Maße, das Intereſſe zu lohnen, das man ihnen entgegenbringt. Wenn auch Bäume und Sträucher, im Frühjahr erſt gepflanzt, noch etwas kümmerlich dreinſchauen, ſo hat man doch bereits die Freuden eigener Gemüſeernte kennen und ſchätzen gelernt, und jetzt im Schmucke des Herbſtblumenflors bieten unſere Gärten noch zuguterletzt ein Bild faſt üppigen Gedeihens. Andächtig den belehrenden Vorträgen unſeres Obergärtners lauſchend, der dem guten Willen den rechten Weg zeigt und uns die Geheimniſſe einer rationellen Bodenbenutzung verrät, freuen wir uns des kommenden Sommers und des ſich dann entſpinnenden Wettſtreites, wer das meiſte Obſt, die ſchönſten Roſen und die dickſten Kartoffeln haben wird.



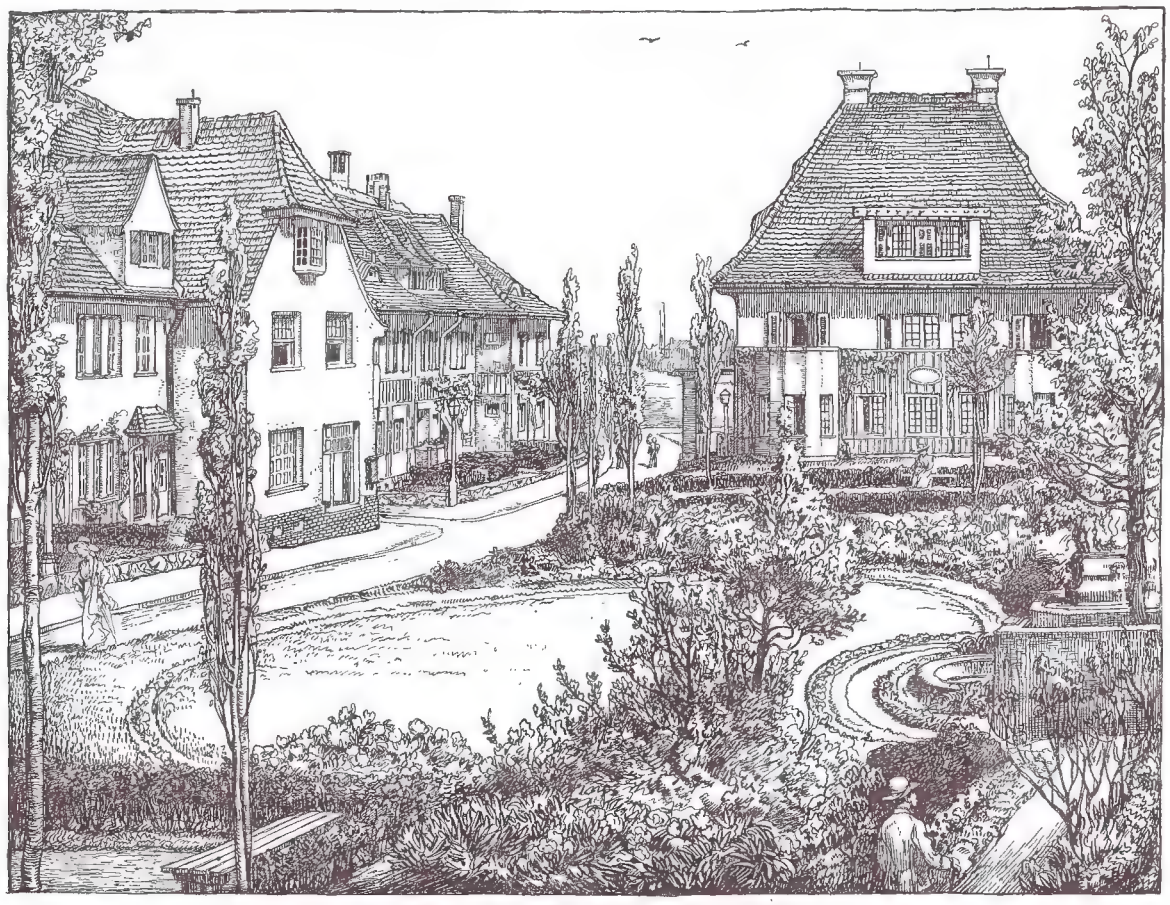
Zweifamilienhaus — Architekt Fritz Schade Leipzig

Die Entfernung von der Stadt? Iſt nicht ſo arg. Jedenfalls nicht größer als von manchem andern Vorort. Vielleicht wird die Straßenbahnverbindung nach Connewitz hin, deſſen Miets-

kaſernen, man in wohltuender Entfernung hinter Pappeln ſchimmern ſieht, noch beſſer. Vielleicht auch wird die jüngſt nach der andern Seite in Ausſicht geſtellte Autoverbindung auch nach dieſer Seite hin weitergeführt. Die weiten Schulwege? Auch das geht beſſer als man dachte. Der Schulweg nach Stötteritz durch die Anlagen beim Völkerſchlachtdenkmal iſt ſehr hübſch und hat die Eigentümlichkeit, daß er hin höchſtens 25 Minuten, zurück aber mindeſtens eine Stunde dauert. Auch die Fahrt auf der Elektriſchen — die von der Mutter heimlich gefürchtete — vollzieht ſich wie ſelbſtverſtändlich. Man kommt ſich ſo ſicher und ſelbſtändig vor, ſeit man ſo etwas allein vollbringt, und hat einen Wolfshunger, wenn man heimkehrt.

Und wie wohltuend man immer wieder die himmliſche Ruhe hier draußen empfindet, wenn man zurückkehrt aus der Stadt, deren Annehmlichkeiten man auch von hier aus genießen kann, ohne von ihren Nachteilen getroffen zu werden.

Jedenfalls fühlen wir, die erſten Einwohner von Marienbrunn, uns als Kulturpioniere, die mit Humor die kleinen Unbequemlichkeiten des Anfangs ertragen und ſich dadurch ein Anrecht darauf erworben haben, nun das, was ſchon in ſeinen Anfängen ſo vielverſprechend war, in vollen Zügen in ſeiner Vollendung zu genießen."



Blick über den Arminiushof in den Dohnaweg

Leipzig als „Gartenstadt"

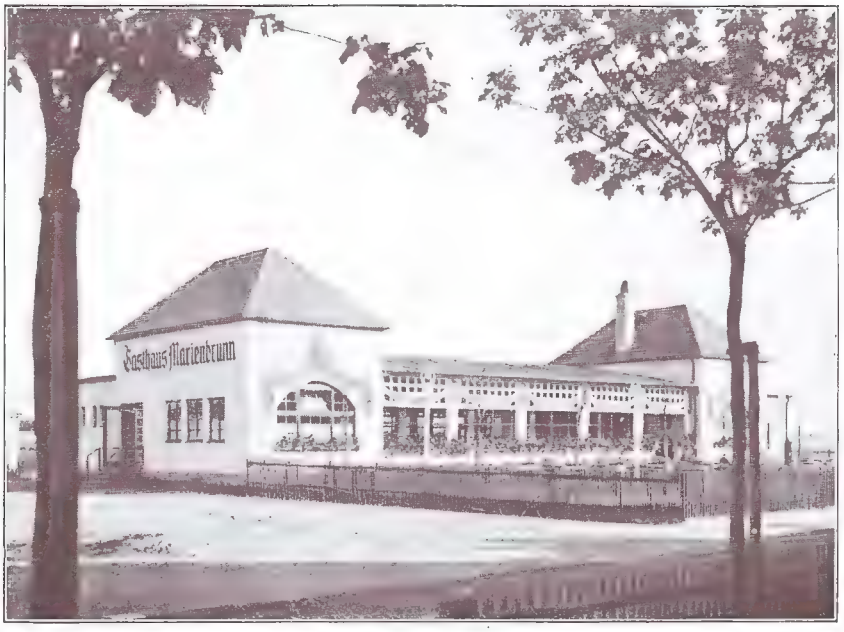
Leipzig hat gegen Ende des 18. Jahrhunderts einen bedeutenden Ruf als Gartenstadt genossen. Auf den säuberlich in Kupfer gestochenen Plänen aus jener Zeit sehen wir tatsächlich die Altstadt von einem Kranze prachtvoller Gartenanlagen eingeringt, deren Gesamtfläche die des bebauten Stadtgebietes um vieles überragte. Beschreibungen in alten dickleibigen und reichillustrierten Büchern erzählen uns von der Pracht und der Üppigkeit dieser Gartenanlagen, in denen die seltensten exotischen Pflanzen die unglaublichsten Dimensionen erlangt haben sollen. Man erzählt von Reisenden aus Paris, London, Wien und Petersburg, die eigens nach Leipzig gekommen sind, um diese Herrlichkeiten zu bewundern. So kommt es, daß manche alte Leipziger, die das alles noch von ihren Eltern haben erzählen hören, oder die gar die Überreste noch erlebt haben, von der neuen Leipziger Gartenstadt etwas enttäuscht sind und sich darüber wundern, daß in den Gärten so viel Gemüse gepflanzt ist und so wenig Rasen und große Bäume. Leider ist es deshalb notwendig, die Selbstverständlichkeit von dem großen Unterschied zwischen der alten und der neuen Gartenstadt noch näher zu begründen. — Wenn wir auch die Naturliebe jener reichen Patrizier, die ihre Gärten mit größter Sorgfalt anlegten, sehr hoch einschätzen, so muß doch erwähnt werden, daß der kleine Bürger wenig von dieser Pracht genießen konnte. Sogar von den berühmten öffentlichen Anlagen, wie Reichels Garten, wo jetzt die Reichelstraße ist, oder vom Place de répos wird uns erzählt, daß sie ausschließlich von der eleganten Welt besucht waren, wobei man in bezug auf die Qualität der Eleganz dem beliebten Attribut „Kleinparis" durchaus gerecht geworden sein soll.

Die minderbegüterten Zeitgenossen jener Gärten hatten in den dichtgereihten Miethäusern der engen Straßen und Gäßchen der Altstadt wohl selten Gelegenheit ein eigenes Gärtchen anzulegen, und auch bemittelte Bürger mußten in die früher durch die Befestigung bedingte, heute aber unnatürliche Trennung des Gartens vom Hause willigen.

Eigenhäuser für kleine Leute gab es in Leipzig fast gar nicht, und da so fast jede Tradition auf dem Gebiete des billigen Einfamilienhauses fehlte, hat sich hier in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts die allgemeine Mietskasernenepidemie noch schneller und erbarmungsloser ausgebreitet als in vielen anderen Großstädten.

All die prächtigen Gärten der Reichen, die wenigstens als Luftraum und Baumschlag der Allgemeinheit zugute gekommen waren, wurden versilbert und bebaut. Die aus dem Bauland geprägte Münze setzte sich nun aber nicht etwa wieder um in neue und größere Gärten weiter draußen; im Gegenteil! Immer dichtere Massen von freudlosen Mietskasernen kristallisierten sich an die radial verlaufenden Landstraßen an und zwar hauptsächlich außerhalb der Stadtgrenze, wo die naturgemäß weniger großzügig arbeitenden Gemeindeverwaltungen um so stolzer waren, je höhere Häuser sie in ihre Kartoffeläcker hineinsetzten. Es kann nicht verschwiegen werden, daß heute noch eine großzügige Stadterweiterung von Leipzig dadurch außerordentlich erschwert wird, daß kleine aber einflußreiche Gruppen der Einverleibung organisch mit der Stadt zusammenhängender Vororte Schwierigkeiten in den Weg legen, die vom Standpunkt der Gesamtheit aus schlechtweg unverständlich sind.

Zum Glück hat die sternförmige Ausdehnung der Stadt das Land an manchen Stellen jungfräulich erhalten; zum Glück haben die Elster und die Pleiße durch zeitweilige Überschwemmungen die Bebauung des charakteristischen und wertvollen Wald- und Wiesenstreifens zwischen der Altstadt und Plagwitz-Lindenau verhindert. Wie sehr aber im übrigen gesündigt worden



Gasthaus Marienbrunn. Am Bogen

Am Arminiushof

Am Dohnaweg

Am Bogen

iſt, ſieht man an den ſtatiſtiſchen Plänen des Stadterweiterungsamtes, die in der Baufachausſtellung zu ſehen waren.

Wo ein Übelſtand beſonders ſchlimm geworden iſt, haben ſich ſtets weitblickende Männer gefunden, die Mittel und Wege zur Abhilfe geſchaffen haben. Die dichtgedrängten Menſchenmaſſen im neuen Leipzig ſehnten ſich vielleicht unbewußt aber dringend nach einer innigeren Berührung mit der Natur, nach einem Stückchen Garten, wo ſie ſich erholen, zu geſelliger Unterhaltung treffen und wo ſich ihre Kinder ungezwungen und frei tummeln konnten.

Am Denkmalsblick

So iſt Leipzig als „Gartenſtadt" zum zweitenmal und in einer dem heutigen Begriff ſchon näherkommenden Weiſe berühmt geworden durch die Ideen von Dr. Schreber, Hauſchild und Siegel, die hier zuerſt in großzügiger Weiſe verwirklicht wurden. Freilich bleiben die Schreberanlagen und die Gartenkolonien trotz ihrer geſellſchaftlichen und Spiel-Organiſation mehr oder weniger ein Notbehelf im Kampfe um die Erhaltung und Beſſerung der Geſundheit und Arbeitskraft unſerer Großſtadtbewohner, ſo lange ſie — ohnehin oft weit von der Wohnung entfernt — von der fortſchreitenden Bebauung aufgeſogen oder doch immer weiter hinausgedrängt werden. Jetzt geht es jenen Vielen, die dieſe Gärten zur Erhaltung ihrer Geſundheit ſo notwendig brauchen, genau wie einſt jenen Wenigen, die ſich Privatparks zum Vergnügen und zur Repräſentation angelegt hatten. Allerdings jetzt wider Willen und einſt mit Willen. Den Vielen ſchwinden die Früchte liebevoller Arbeit in Nichts, den Wenigen verwandelten ſich Erde, Blumen und Bäume in blankes Gold. Die geſundheitlich und wirtſchaftlich wichtigen gartenmäßig genutzten Grünflächen ſchwanden ſo mehr und mehr.

Die 80er und 90er Jahre und die neueſte Zeit mit ihrem wirtſchaftlichen Aufſchwung brachten in Leipzig eine ſtarke Zunahme der öffentlichen Grünflächen. Man machte die Wälder der Flußniederungen durch gepflegte Wege zugängig und legte Parks an. Aber man darf wohl ſagen, daß dieſes öffentliche Grün zum großen Teil ſeine Entſtehung mehr rein äſthetiſchen Erwägungen und einem großſtädtiſchen Repräſentationsbedürfnis verdankt als einem tiefen ſozialen Empfinden.

Noch wichtiger als „öffentliche" Grünflächen anzulegen, die trotz der Öffentlichkeit nicht betreten werden dürfen — daran ſind wir in Leipzig ziemlich reich — iſt es, Grund und Boden für möglichſt viele Familien zu ſchaffen, mit dem ſie arbeiten, dem ſie ſelbſt ſeine Schätze entlocken können und den ſie dadurch lieben lernen. Das kann geſchehen durch dauernd zu

erhaltende Schreberanlagen. In der Ausstellung des Stadterweiterungsamtes auf der IBA war zu sehen, daß die städtischen Behörden jetzt auf diesem Wege mit Willen vorschreiten. Das kann aber noch besser geschehen durch die Schaffung von Gartenvorstädten, wo eine noch innigere Verbindung mit der wohltätigen Natur hergestellt wird, dadurch, daß der Garten selbst ein Teil der Wohnung wird.

Durch ihren überaus großen Bodenbesitz (im ganzen ca. 6000 ha), der zum größten Teile sehr billig zu Buche steht, ist die Stadt Leipzig in der Lage in großem Umfange solche Siedelungen zu schaffen.

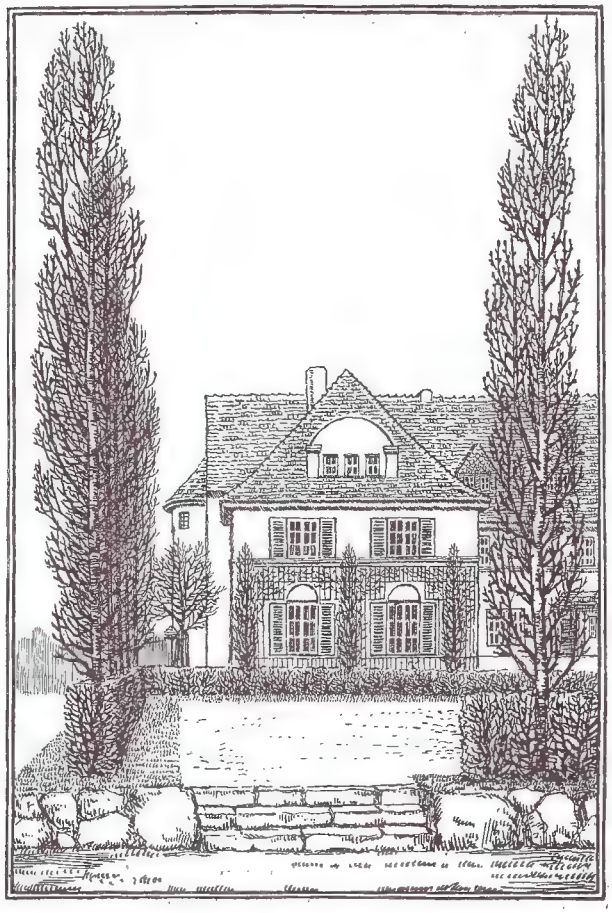
Noch ein Wort über Leipziger Wohnungsverhältnisse. Wer von einer der andern deutschen Großstädte kommt, wird über den Charakter der Leipziger Miethausviertel nicht erstaunt

Am Arminiushof

sein; es sind langweilige, aber infolge ihrer simpeln Schmucklosigkeit immer noch einen großzügigen Eindruck machende Straßenzüge, wie sie anderwärts auch die Regel bilden. An Hofflächen stehen die Leipziger Mietshäuser, wenigstens im Norden, Westen und Süden der Stadt sogar über manchen auswärtigen Beispielen. Hingegen kann nicht verschwiegen werden, daß die Leipziger Grundrisse vielfach schlechter sind als in andern Städten. Mietshäuser mit schlechten Grundrissen sind zu verwerfen, wenn sie gleichwohl nach außen durch modern sein sollende Fassaden mit Erkern, Veranden und Giebeln wirken wollen. Ein Einfamilenhaus für etwa 600—1000 Mk. zu mieten, war in Leipzig bisher ausgeschlossen; es gibt in den eingemeindeten Dorflagen noch einige alte Gartenhäuser, die ein Idealist durch Zufall zu mieten bekommen kann, aber neue Häuser, die eigens zu diesem Zweck gebaut sind, fand man noch im Jahre 1912 nicht. So lagen die Dinge in Leipzig, als man zur Gründung der Gartenvorstadt Marienbrunn schritt, und von diesen geschichtlich gewordenen Zuständen aus muß man das bis jetzt Erreichte beurteilen.

Die Gärten

Der Begriff „Gartenstadt“ und „Gartenvorstadt“ deckt sich für uns heute klar mit einer Bauweise, die gewerkliche Vollkommenheit mit durchgreifenden wohntechnischen Neuerungen verbindet. Nun weist aber das Wort Gartenstadt seiner Entstehung und auch besonders dem Sinne nach zuvörderst auf die Vervollkommnung der Wohnstätten durch Gärten. Logisch können diese deshalb, in rechter Erfüllung des Inhaltes der Gartenstadtbewegung, keinesfalls untergeordnet oder nebensächlich behandelt werden, vielmehr müssen die Gärten den Häusern gleichgewertet bestehen. Demgemäß können die Gärten einer Gartenstadt nicht gut anders als zunächst technisch vollkommen sein. Darüber hinaus sollten sie aber durch das Suchen nach typischen Einrichtungen und neuen Gartenformen jenes Maß kultureller Verantwortung der Allgemeinheit gegenüber zum Ausdruck bringen, das der Bewegung für all ihr Tun anhaftet. Nun ist zwar jeder Einsichtige überzeugt, daß in gartenstädtischen Siedelungen von vornherein mehr „gerankt und spaliert“ werden muß. Nicht minder wichtig ist die Erkenntnis von der Notwendigkeit, daß Architekt und Gärtner von Anfang an Hand in Hand zu arbeiten haben. Bei alledem soll dem einzelnen Gartenmieter auch noch ein reges Feld zur gärtnerischen Betätigung vorbehalten bleiben; das führt, dem einzelnen überlassen, namentlich bei ehemaligen Städtern, zu einer förmlichen Sucht, bei Einrichtung der Gärten originell zu sein. Aus dieser Erwägung heraus hat schon in den Mietvertrag der § 14 Aufnahme gefunden, der lautet:



Am Arminiushof

„Die Bepflanzung des Gartens mit Bäumen erfolgt durch die Vermieterin. Im übrigen hat die Bepflanzung durch den Mieter im Rahmen einer ordentlichen Gartenwirtschaft zu geschehen. Der Mieter hat den Garten ordentlich zu pflegen und zu erhalten. Die angepflanzten Bäume und Sträucher verbleiben bei Beendigung des Mietverhältnisses kostenlos der Vermieterin.“

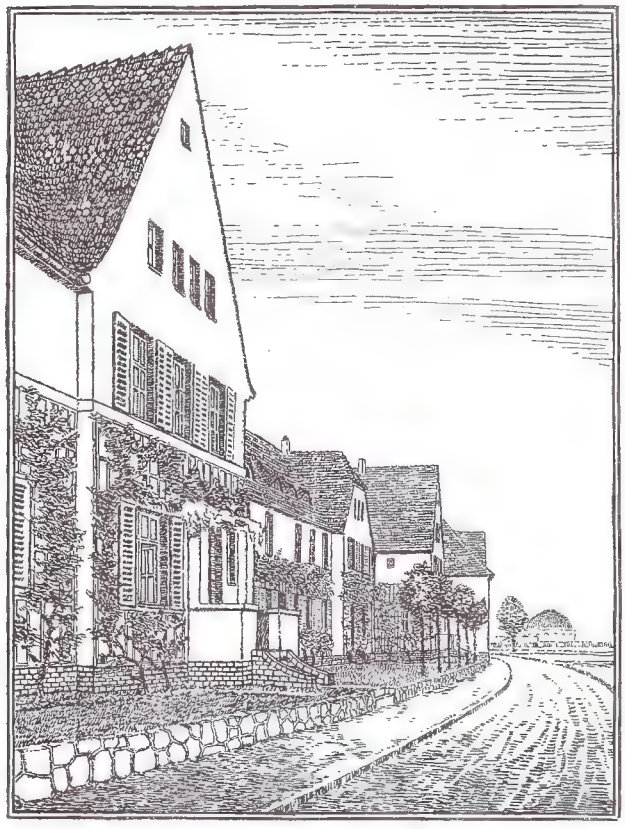
Damit ist eine gewisse Gewähr dafür geboten, daß die eigentliche Struktur des Gartens (Hauptweg, Obst und Begrenzung) im direkten Anschluß an den Hausbau hergerichtet und dauernd erhalten werden kann.

Natürlich waren durch die gegebene Sachlage mancherlei Zugeſtändniſſe notwendig, und die beſonderen Beziehungen des Unternehmens zur Bauausſtellung brachten weitere Beeinfluſſungen mit ſich. Gegeben war da zuerſt die verhältnismäßig geringe Fläche der einzelnen Gärten, die zwiſchen 80—200 qm ſchwankt, während bei niedrigeren Bodenpreiſen für den Kleinhausbeſitzer 200—300 qm und mehr gerechnet werden. Da nun erfahrungsgemäß beſonders friſchgebackene Gartenbeſitzer von ihrer Scholle um ſo mehr Ertrag zu erwarten pflegen, je winziger ſie iſt, ſo mußte, um Überraſchungen vorzubeugen, ein wenig Vorſehung geſpielt werden. Das geſchah denn auch durch eine weitgetriebene Wirtſchaftlichkeit in der Erſchließung dieſer Gärten. Ihnen verleihen ſchon die faſt überall angebrachten Grenzſpaliere ein beſonderes Geſicht. Sie entſtanden aus der Überlegung, daß es, wenn ſchon immer ſonſt im Garten, ſo beſonders in dieſen beſchränkten gut und nützlich ſei, nicht nur den Boden, die Ebene, ſondern auch die Vertikalen, die Grenzen und die freien Hausflächen für die Gartenkultur zu benutzen. Dadurch war dann gleichzeitig auch Gelegenheit gegeben, Obſt in Form von frühtragendem Zwergobſt in reicherem Maße anzupflanzen. Denn Hochſtämme in größerer Zahl zu ſetzen verbieten hier deren ſpätere große Kronen, die das wenige Land ausſaugen und beſchatten, den Ertrag verringern und mit der Zeit weſentliche Flächen für die Beſtellung edlerer Gemüſe und Blumen untauglich machen. In unſere Gärten kommt alſo meiſt nur ein großer Baum, dafür regelmäßig mehrere Obſtpyramiden und reichlich Spaliere, die im Verein mit dem überall vorgeſehenen Beerenobſt die hier überhaupt nur denkbaren und berechtigten Bedürfniſſe ſeines Beſitzers gut und gern erfüllen. Zu dieſer feſten Struktur der Bepflanzung, die nur von der Größe und Lage des einzelnen Gartens jeweils etwas abgewandelt wird, gehört dann auch eine gleichgeſinnte Aufſchließung der übrigen Teile. So liegt an der Rückſeite jedes Hauſes vor der Küche ein kleiner Wirtſchaftshof, der praktiſch auch das Spielen der Kleinen unter Aufſicht der Mutter erlaubt. Hinten am Wirtſchaftswege und durch ein Pförtlein mit dieſem verbunden liegt der Kompoſtplatz. Es hindert nichts, dieſe kleine Fläche noch zu den Kinderſpielgelegenheiten des Anweſens, deren ja nie genug da ſein können, hinzuzuſchlagen. Natürlich iſt ob ſolcher das ganze Gartenweſen beherrſchenden Ökonomie der Blumenſchmuck nicht ganz vergeſſen. Ein jedes Gärtchen hat ſeinen Teil daran.

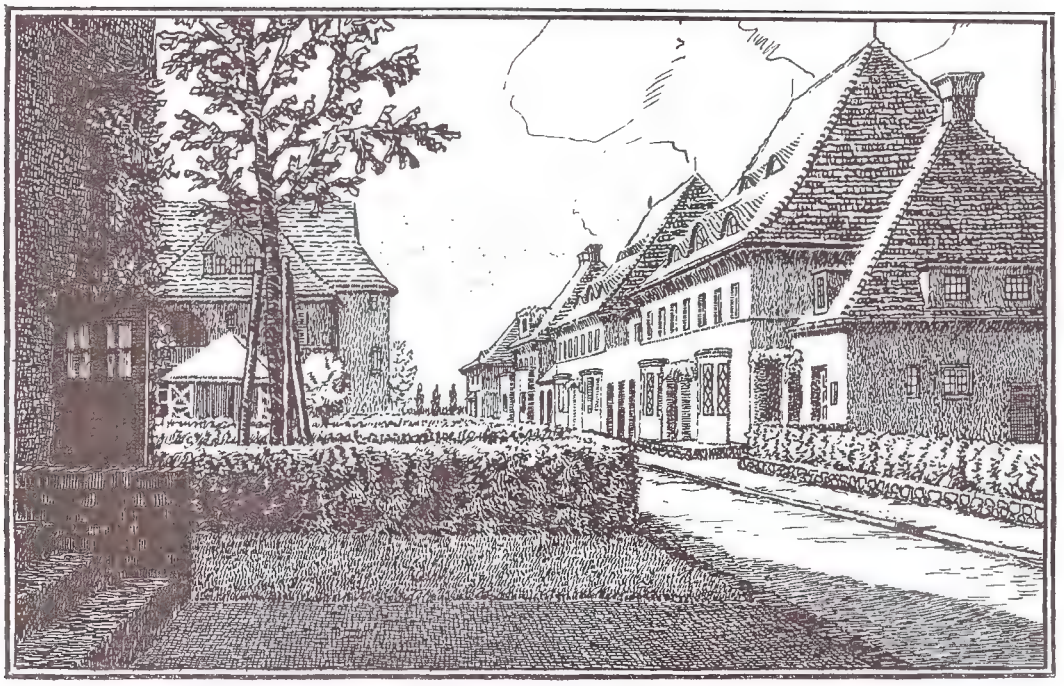
Am Denkmalsblick

Gärten zwiſchen Arminiushof und Bogen

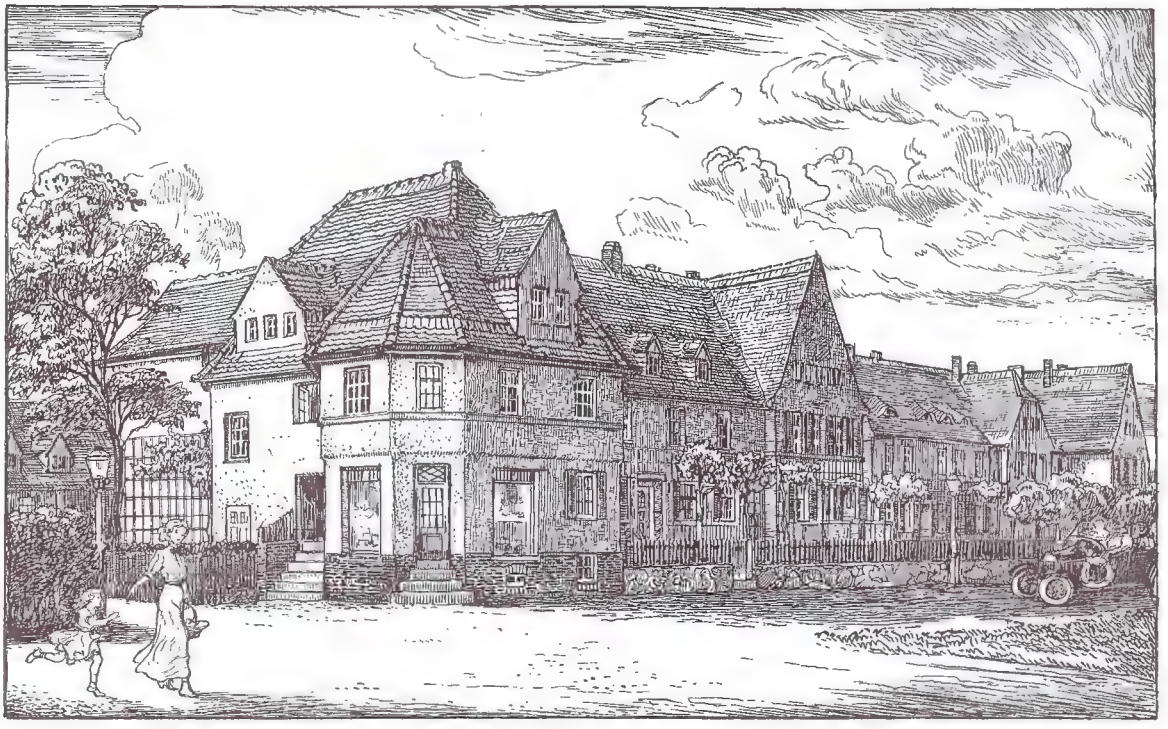
Vieles von dem, was geplant iſt, müſſen ja überhaupt erſt die Jahre erweiſen. Die Pflanzen laſſen ſich nicht treiben. Immerhin iſt durch die Anpflanzung von ſtarken Laubbäumen an geeigneten Stellen, von beſonders ſtärken und geſunden Obſtbäumen in einzelnen Gärten, durch die Verwendung von immergrünen Hecken als Einfriedigung und durch zahlreiche Schlinger von vornherein verſucht worden, den gartenmäßigen Eindruck der ganzen Anlage zu ſteigern. Einen beſonders vorteilhaften Eindruck machen die nach Möglichkeit einheitlich gehaltenen Vorgärten mit ihren Abgrenzungen von Findlingsmäuerchen, zum Teil ohne, zum Teil mit niedrigem Naturholzzaun. Das Findlingsmauerwerk kommt durchſchnittlich in einer Stärke von 40 cm auf etwa 7,60 Mk. der laufende Meter zu ſtehen. Die Koſten des Naturholzzaunes, mit eiſernen Laſchen in das Mäuerchen eingebaut, einſchließlich der Pforten ſtellen ſich je nach der zwiſchen 70 und 125 cm ſchwankenden Höhe auf 1,80 bis 2,65 Mk. der laufende Meter. Für den laufenden Meter Drahtgitter, womit die inneren Abgrenzungen durchgeführt ſind, waren einſchließlich der Pforten je nach der Höhe von 1 bis 1,30 m 1,75 bis 1,85 Mk. aufzuwenden. Für Wandſpaliere wurden 1,75 Mk. für den Quadratmeter und für Grenzſpaliere 8,20 Mk. für den laufenden Meter aufgewendet. Die Gartenherſtellung ſelbſt, einſchließlich aller Obſtbäume, Pyramiden, Spalierbäume und Sträucher, auch die Befeſtigung der Garten- und Wirtſchaftswege ſtellte ſich, wie bereits erwähnt, auf 1,20 Mk. der Quadratmeter. Es iſt bei dem letzteren Preis zu berückſichtigen, daß die ausführenden Firmen mit Rückſicht auf die Gemeinnützigkeit und den Ausſtellungscharakter des Unternehmens entgegengekommen ſind. In die Ausführung der Haus- und Pachtgärten teilten ſich die 3 Firmen: Otto Moßdorf, Gartenarchitekt, Leipzig, Jakob Ochs, Gartenbau (künſtleriſche Leitung Leberecht Migge), Hamburg und Otto Seetzen, Gartenarchitekt, Leipzig. Der Entwurf für den öffentlichen Schmuckplatz (Arminiushof) ſtammt von der Städtiſchen Gartenverwaltung in Leipzig in Gemeinſchaft mit der Firma Jakob Ochs, Gartenbau, Hamburg; die Ausführung dieſes Platzes lag in Händen der Städtiſchen Gartenverwaltung in Leipzig.



Am Bogen



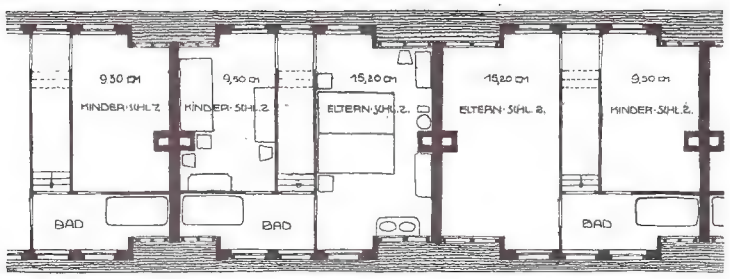
Am Denkmalsblick



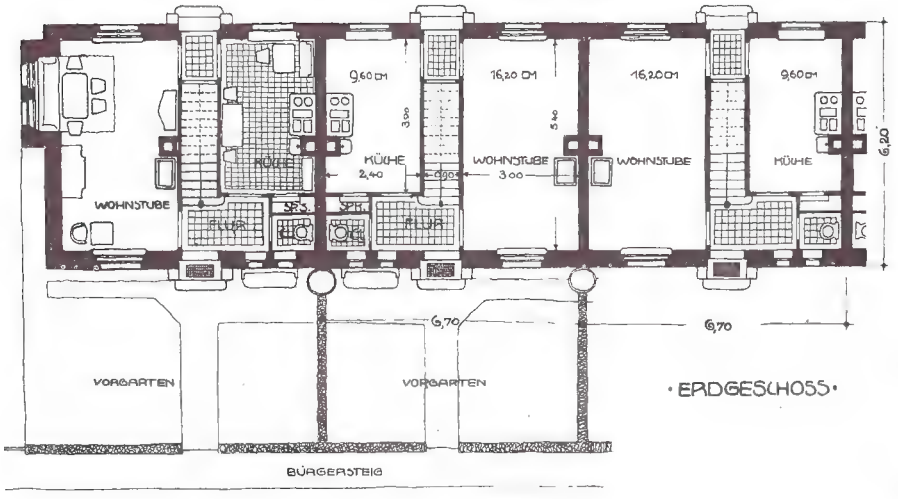
Am Bogen

Einfamilienhausgruppe

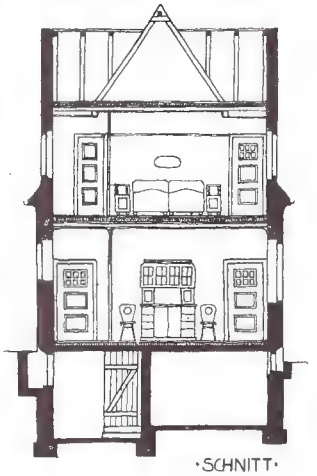
Architekt Kurt Herrmann, Leipzig



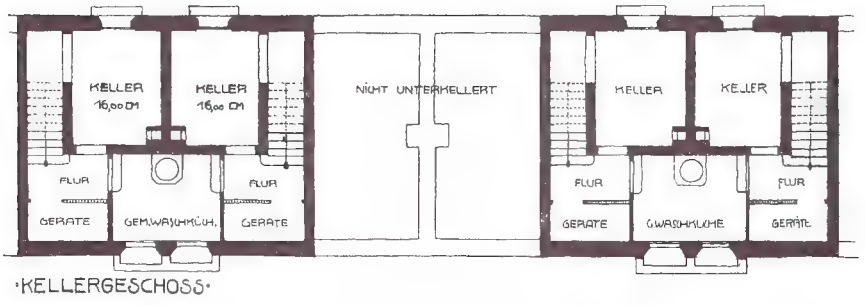
·1. OBERGESCHOSS·



·ERDGESCHOSS·



·SCHNITT·



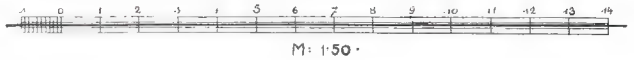
·KELLERGESCHOSS·

·KOSTEN-BERECHNUNG·

6,7 · 6,2 = 41,54 qm bebaute FLÄCHE
2,7 + 3,15 + 1,15 = 7,00 m GESAMTHÖHE
41,54 · 7,00 = 2900 cbm umbauter RAUM
à 20.- MARK = 5800. MARK

·RAUM-GRÖSSEN·

WOHNSTUBE	qm 16,20
KÜCHE	qm 9,60, SPEISEKAMMER qm 0,90
ELTERNSCHLAF-ZIMMER	qm 15,20
KINDERSCHLAFZIMMER	qm 9,50
KELLERRÄUME	qm 20,00
TROCKENBODEN	qm 16,00



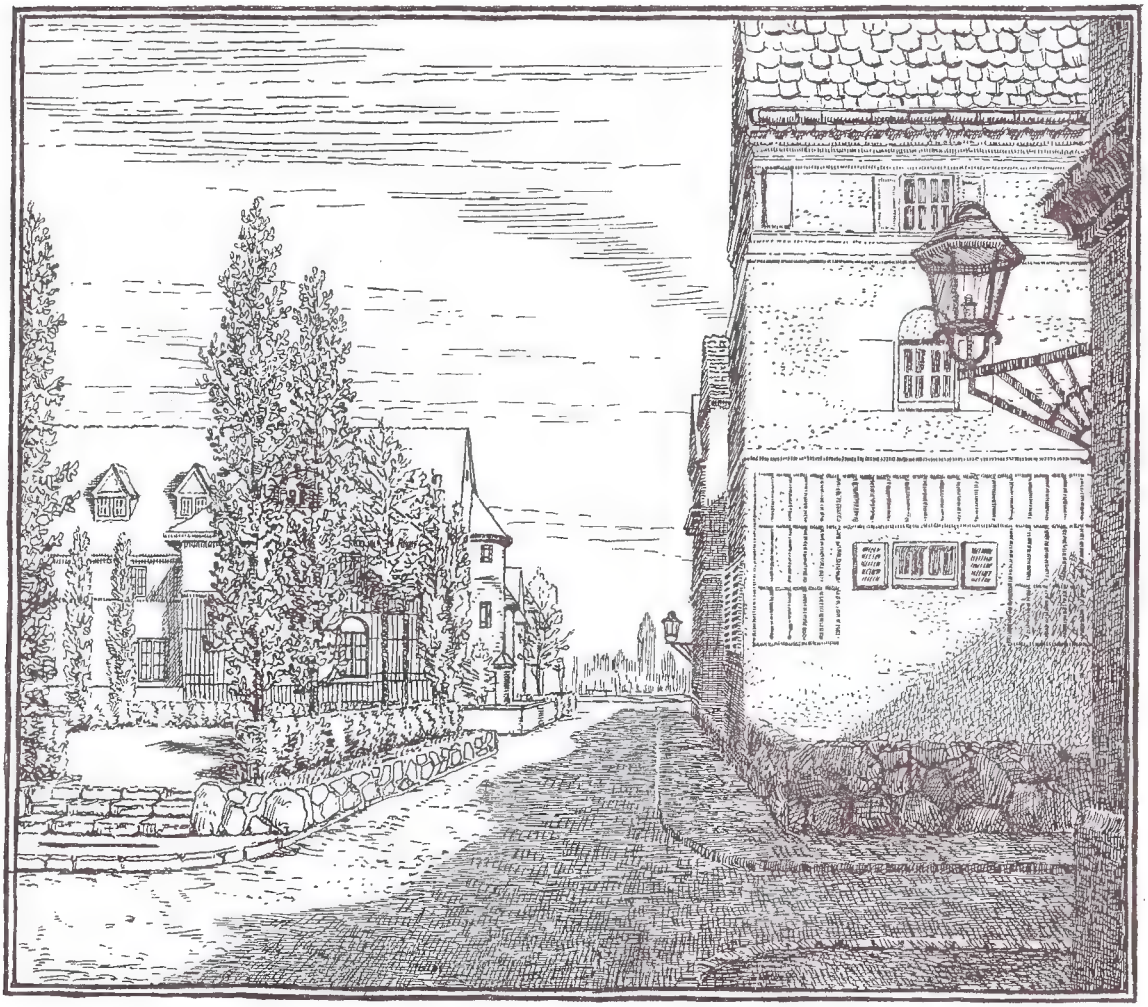
M: 1:50·

Kellermann

Einfamilienhausgruppe (einer späteren Bauperiode vorbehalten)

Der Straßenbau

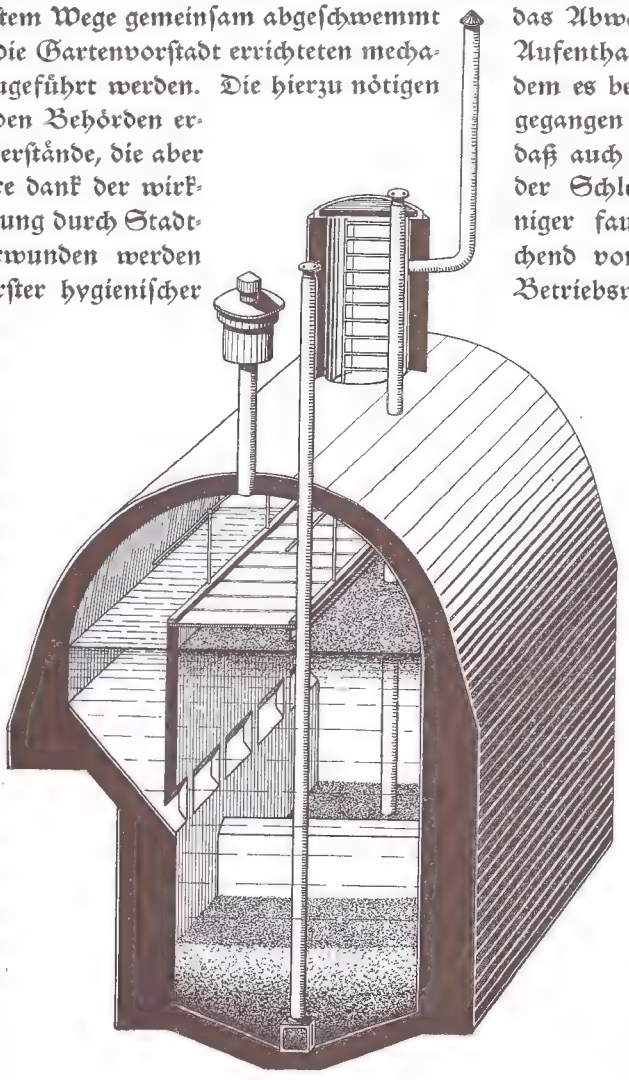
Die Straßen wurden vom Rat der Stadt Leipzig ausgeführt und zwar wurde bei der Wahl der Ausführung berücksichtigt, daß es sich hier nur um Wohnstraßen mit ganz geringem Fahrverkehr handelt. Demgemäß konnte man sich mit geteerten Makadam-Fahrbahnen und Riesfußwegen mit Haydaer Bordsteinen und einfacher Tagewasserrinne begnügen. Bei einseitig angebauten Straßen beschränkte man sich auch auf die Anlegung nur eines einseitigen Fußweges. Die Gesamtbreiten der Straßen bewegen sich zwischen 6 und 8,5 m. Die Kosten für die Straßenherstellung waren folgende: 1 qm Straßenbefestigung einschließlich der Tagewasserrinne und des Teerens (0,30 Mk.) 5,50 Mk., 1 lfd. m Bordkante einschließlich Unterlagsbeton und Ausfugen 1,50 Mk., 1 qm Fußwegbefestigung 1 Mk.



Am Turmweg

Die Beseitigung und Reinigung der Abwässer

Zum erstenmal für Leipzig wurde in Marienbrunn das Schwemmsystem durchgeführt derart, daß alle in den einzelnen Hauswesen entstehenden Abwässer einschließlich der Fäkalien sofort auf raschestem und kürzestem Wege gemeinsam abgeschwemmt und einer eigens für die Gartenvorstadt errichteten mechanischen Kläranlage zugeführt werden. Die hierzu nötigen Verhandlungen mit den Behörden ergaben mancherlei Widerstände, die aber schließlich insbesondere dank der wirkungsvollen Unterstützung durch Stadtbaurat Peters überwunden werden konnten. Es ist oberster hygienischer Grundsatz, soweit die Vorbedingungen dazu gegeben sind, alle Ansammlungen menschlicher Abgänge und häuslichen Unrates, welche stets Fäulnis- und Krankheitsherde bedeuten, im Bereiche menschlicher Behausungen zu vermeiden. Aber täglich sehen wir in Leipzig neue Hausabortgruben entstehen, trotz vorhandener Beschleusungen und moderner Kläranlagen und trotz der inzwischen vielfach angelegten Wasserklosetts, die eine rationelle Abführung der Fäkalien gewährleisten. Aus diesen Hausgruben kommt das Abwasser erst nach langem Aufenthalt zum Abfluß, nachdem es bereits in Fäulnis übergegangen ist. Die Folge ist die, daß auch die übrigen Abwässer der Schleusen mehr oder weniger faulig werden. Abweichend von solch unhygienischer Betriebsweise ist die für alle Abflüsse der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn angeordnete Kläranlage eingerichtet, in welche die Abwässer sofort nach ihrer Entstehung, d. h. in frischem Zustande, eingeleitet werden, und welche nach dem Frischwasserverfahren mit getrennter Schlammfaulung arbeitet. Das Abwasser wird in dieser Anlage nur solange zurückgehalten, bis es seine gelösten und ungelösten Stoffe zum größten Teile ausgeschieden hat. Die ausgefallenen Stoffe werden in einem besonderen Raume zur Ausfaulung gebracht, während das Abwasser selbst in noch frischem nicht riechendem Zustande zum Abfluß gelangt. Eine nachteilige Beeinflussung des Frischwassers durch die Zersetzungsvorgänge im Schlammfaulraum ist durch entsprechende Konstruktion verhindert.



Schematische Darstellung der Kläranlage

Die Konstruktion der Kläranlage ist sehr einfach. Sie besteht aus dem Absitz- oder Frischwasserraum und dem danebenliegenden Schlammfaul- oder Zersetzungsraum.

Im ersteren verweilt das Abwasser bei normalem Zufluß $1\frac{1}{2}$ Stunden, wodurch es, — von etwa 75 % aller in ihm enthaltenen Stoffe befreit —, in durchaus frischem und geruchlosem Zustand zum Abfluß kommt.

Im Schlammfaulraum vollzieht ſich die Zerſetzung der aus dem Abwaſſer des Abſitzraumes ausgeſchiedenen Stoffe unter ſtarker Gas- und Schlammfladenbildung. In den erſten Monaten nach Inbetriebnahme treten neben kräftiger Sumpfgasbildung erhebliche Mengen von Schwefelwaſſerſtoff auf, die mit den aufſteigenden Schlammfladen an die Oberfläche abgegeben werden. Für gute Ent- und Belüftung iſt deshalb Sorge getragen. Nach erfolgter Einarbeitung des Schlammfaulraumes mit Bildung einer dicht abſchließenden Schwimmdecke zeigt ſich jedoch kein Schwefelwaſſerſtoff mehr, während die geruchloſe Sumpfgasbildung fortdauert. Es iſt Sache folgerichtiger Schlammentfernung, dieſes nach vollendeter Einarbeitung mit „Reife" bezeichnete Stadium im Schlammfaulraum dauernd zu erhalten, weil andernfalls Geruchsbeläſtigungen auftreten und die Schlammausfaulung langſamer vonſtatten geht. Aus internen Gründen wird der ausgefaulte Schlamm durch Düngerexportwagen abgeſaugt und abgefahren, obgleich er auch in angemeſſener Entfernung von häuslichen Siedelungen raſch und leicht getrocknet und als Gartenerde verwendet werden kann. Durch die Örtlichkeit bedingt, gelangen die in dieſer Kläranlage gereinigten Abwäſſer nach kurzer Weiterführung im offenen Trenkengraben in das Leipziger Schleuſennetz und werden in der Hauptkläranlage der Stadt nochmal nachgeklärt; es iſt deshalb von Anordnung einer biologiſchen Nachklärung Abſtand genommen worden.

Die Beſeitigung von Hausmüll und Aſche

iſt (zum erſtenmal in Leipzig) durch ein patentiertes Verfahren geregelt, das Syſtem der zuerſt in Hannover eingeführten Sammeltonnen mit Wechſelböden. Es werden dabei ſowohl die hohen Anlagekoſten für Aſchegruben als auch die laufenden Ausgaben für Materialverſchleiß des gewöhnlichen einfachen oder auch Wechſel-Tonnenſyſtems weſentlich herabgemindert. Die einmalige Ausgabe für Tonnen nebſt der doppelten Anzahl von (Wechſel-) Böden iſt im Vergleich zur Anlage von gemauerten und gutgedichteten Gruben nur gering, und die regelmäßige Entleerung der Behälter erfordert eher noch geringere laufende Ausgaben als die Abfuhr der bekannten Tonnen. Die Tonnen haben, da ſie direkt in Säcke entleert werden, alſo nicht beim Transport auf die und von den Wagen erheblich leiden, eine auf mindeſtens 25—30 Jahre einzuſchätzende Lebensdauer. Die Säcke aber, die zur Aufnahme des Wechſelbodens ſelbſt einen kreisrunden Boden haben, halten bei einem verhältnismäßig niedrigen Anſchaffungswert mindeſtens 5—6 Jahre aus nach den Erfahrungen der Stadt Hannover. Beläſtigungen durch Geruch oder Staub ſind faſt ganz ausgeſchloſſen. Mit Ausnahme des Spezial-Abfuhrwagens, der als geſchloſſener Planwagen das Sackmaterial gegen Naßwerden bei Regen ſchützt, iſt ſämtliches Betriebsmaterial von der Hannoverſchen Mülltonnen-Vertriebs-Geſellſchaft m. b. H. geliefert.

Handwerkerausſtellung in Marienbrunn 1913

Ein Bericht über Marienbrunn darf die Handwerkerausſtellung nicht übergehen, die dort zu ſehen war und die, wie ganz Marienbrunn, ebenfalls im urſächlichen Zuſammenhang mit der Baufachausſtellung ſtand. Naturgemäß liegt es im Weſen eines ſo großen Unternehmens, wie es ſich in einer Weltausſtellung für Bau- und Wohnweſen darſtellt, daß die moderne Wohnkultur darin auf einer breiten Grundlage verkörpert wird und in charakteriſtiſchen Beiſpielen zur Darſtellung gelangt. Die Abteilung der großen Ausſtellung für Raumkunſt zeigte ja eine Reihe reich ausgeſtatteter Wohnräume, aber es fehlte faſt ganz das Einfache, Schlichte, Volkstümliche, die eigentliche Volkskunſt, ſoweit ſie ſich in den Dienſt der Ausgeſtaltung von Wohnungen für Arbeiter, den mittleren und beſſeren Bürgerſtand ſtellt. So aber wären alle diejenigen von einem hochwichtigen Wettbewerb von vornherein ausgeſchloſſen geweſen, die als Handwerker für die innere Ausſtattung gerade einfacher Wohnungen bei beſcheidenen Mitteln Qualitätsarbeit leiſten. Viele tüchtige Leipziger Handwerker bedauerten ſehr, daß ſie ſich an der großen Ausſtellung ihrer Vaterſtadt nicht beteiligen konnten, weil dort auch die Platzmieten auf die umfangreichen Reklamebudgets induſtrieller Firmen eingeſtellt waren. Kurz, es gab hier offenbar eine Lücke, in deren Erkenntnis die Ausſtellungsleitung auf Veranlaſſung des Stadtbauinſpektors Strobel ſchon in ihrer Denkſchrift in bezug auf Marienbrunn ausführt: „Handwerkern und Firmen für Hausausſtattungen und Einzeleinrichtungen, für Gartenanlagen und Gartenmöbel, den Baugewerken, den Tiefbauunternehmern und anderen mehr wird auf dieſe Weiſe Gelegenheit geboten, ihre Werke im natürlichen Rahmen auszuſtellen. Dabei wird auf eine künſtleriſch-organiſche Geſtaltung Wert gelegt werden, insbeſondere darauf, daß Einrichtung und Haus zueinander im richtigen wirtſchaftlichen Verhältnis ſtehen."

Aus einem Wohnzimmer — Ausſtellungshaus 5

In Verfolg dieſer Anregung des geiſtigen Schöpfers der Gartenvorſtadt haben führende

Männer im Leipziger Kunſtgewerbeverein, wie Stadtrat Dr. Limburger, Profeſſor Dr. Graul der Direktor des Kunſtgewerbemuſeums und Dekorationsmaler Richard Schultz bereits im Sommer 1912 auf Mittel und Wege geſonnen, für die Leipziger Handwerker die Beteiligung an der Bauausſtellung zu ermöglichen. Ein Zuſammengehen mit der Verwaltung der Gartenvorſtadt war bald vermittelt, und nach langwierigen Verhandlungen gelang es auch, die finanzielle Grundlage des Unternehmens zu ſichern. Dank dem Entgegenkommen des Rates der Stadt Leipzig iſt dieſe Aufgabe dadurch gelöſt worden, daß eine Summe von 17000 Mk. aus verfügbaren Mitteln für das Zuſtandekommen der Sonderausſtellung bewilligt wurde, die neben der Deckung der allgemeinen Unkoſten für Miete, Verſicherung, Beaufſichtigung, Bewachung, Reklame u. dgl. in erſter Linie zur baren Unterſtützung ſolcher Meiſter der Leipziger Handwerkerinnungen beſtimmt war, die zur wohnlichen und künſtleriſchen Ausſtattung von Wohnräumen der Ausſtellungshäuſer durch ihre handwerklichen Erzeugniſſe beitrugen. Grundbedingung für die Zulaſſung war, daß die Ausſtellungsgegenſtände nach Form und Preis wirtſchaftlich und auch rein äußerlich ſich dem Charakter der Ausſtellungsräume und ihrer künftigen Bewohner anpaßten. Dem wurde am beſten dadurch entſprochen, daß ſich die Mehrzahl der bei der Errichtung der Gartenvorſtadt Marienbrunn beteiligten Architekten zur Bearbeitung der nötigen Entwürfe und Übernahme der Oberleitung der Ausſtattungen bereit fanden. Dieſe Beſchlüſſe in die Tat umzuſetzen, konnte erſt begonnen werden, nachdem das Direktorium der Bauausſtellung für die Veranſtaltung der Handwerkerausſtellung von den ihm vertraglich geſicherten 13 Wohnungen in der Gartenvorſtadt 9 zur Verfügung ſtellte gegen Zubilligung einer Entſchädigung, die zugleich Vergütung für die Aufnahme in den Katalog der Hauptausſtellung und Prämiierungsberechtigung der beteiligten Handwerker war. Für das junge Gartenvorſtadtunternehmen, das zum erſtenmal in Leipzig ſelbſt, und zwar in einer Entfernung von nur etwas über 3 km von der Altſtadt auch dem einfachen Mann das Wohnen in ganz flacher Bauweiſe in äſthetiſch und geſundheitlich einwandfreier Umgebung, zum großen Teile ſogar im Einfamilienhauſe ermöglicht, war es von größter Be-

Aus einem Wohnzimmer Ausſtellungshaus 5

deutung, daß es seine vorbildliche Tätigkeit auch auf die Einrichtung der Häuser erstreckte. Die Mieter erhielten so wertvolle Anleitungen für ihre eigenen Wohnungseinrichtungen. Der erzieherische Wert war nicht zuletzt darin begründet, daß es sich hier nicht um eine wahllos zusammengestellte Kojenausstellung handelte, daß vielmehr alle Gegenstände eigens für die Räume und Häuser, in denen sie sich befanden, von deren Erbauer entworfen, bearbeitet und mit Sorgfalt bis zum Kleinsten zusammengestimmt worden sind. Man fand alles, was zu einem Haushalt gehört, und zwar — was nicht unwichtig ist — an der richtigen Stelle. Auch auf die vorbildliche Ausgestaltung der Gärten im Zusammenhang mit der Wohnung ist besonderer Wert gelegt worden.

So war es der Handwerkerausstellung ein Leichtes, Erzeugern und Käufern von Einrichtungsgegenständen wertvolle Hinweise auf dem Wege zu einer verbesserten Wohnkultur auch der nicht mit großen Glücksgütern gesegneten Bevölkerungsschichten zu geben, und jenen Mitbürgern, die gerade in der Lage waren, sich neu einzurichten, wurden tüchtige hiesige Handwerker und Geschäfte nachgewiesen. Diese wiederum konnten die Vorteile des Zusammenarbeitens mit Architekten mehr und mehr schätzen lernen.

Aus einem Wohnzimmer — Ausstellungshaus 5

Wir geben in den Abbildungen einige Proben aus dieser Ausstellung.

Das Zusammengehen mit der Handwerkerausstellung war ein Gedanke, der sehr zur Förderung der Gartenvorstadt selbst beigetragen hat. Denn zunächst zog die Ausstellung sehr viele Besucher der Gartenvorstadt in die Häuser hinein und veranlaßte sie, alles genauer anzusehen, als es sonst in neuen Wohnkolonien zu geschehen pflegt, die eben nur leere Zimmer zu zeigen haben. Weiter aber machte es sich vor allem angenehm bemerkbar, daß der Mietlustige das Haus viel besser beurteilen kann, wenn er es eingerichtet sieht; besonders die Hausfrauen sind oft nicht in der Lage, sich von der Brauchbarkeit der einzelnen Räume bei flüchtigem Besehen gleich einen richtigen Begriff zu machen. Hier kommt es nun sehr zu statten, daß das Sofa, der Eßtisch, der Nähtisch und andere wohlbekannte und nötige Dinge schön und praktisch dastehen und jedem Besucher zeigen, was aus dem Raum zu machen ist.

Den Erfolg der Ausstellung mit ihren 33000 zahlenden Besuchern schildert Dr. Otto Pelka am 28. Oktober im „Leipziger Tageblatt" folgendermaßen:

Aus einer Studentenbude

Ausstellungshaus 5

Aus einem Schlafzimmer

Ausstellungshaus 7

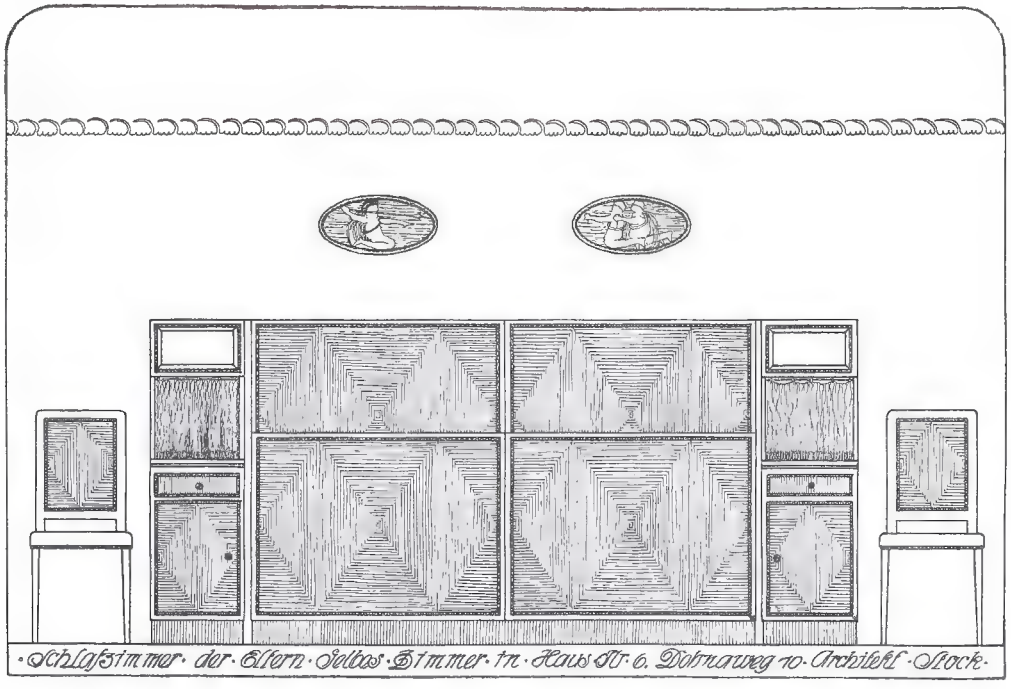
Aus einem Speisezimmer, Durchgabe zur Küche

Blick in den Garten Ausstellungshaus 5

Aus einem Wohnzimmer Ausstellungshaus 7

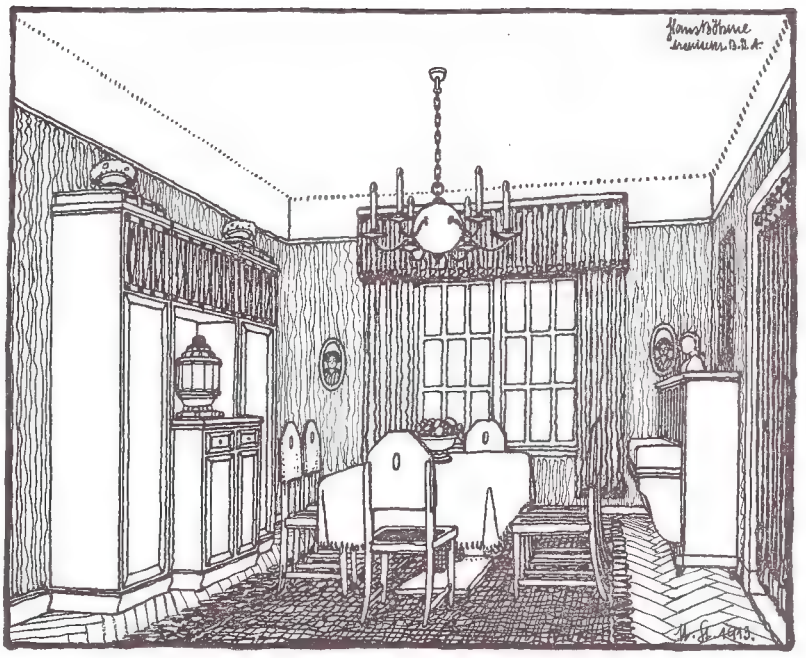
Aus einer Wohnküche

Ausstellungshaus 7

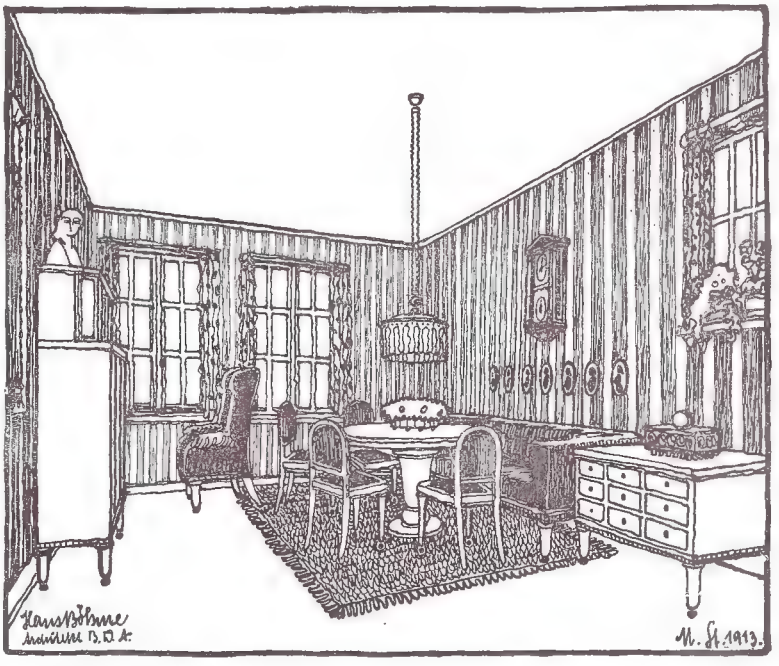


„Abſeits vom Ausſtellungsgetriebe liegt in beſchaulicher Ruhe Marienbrunn, ohne Verlangen nach Senſationen und ohne Senſationen bieten zu wollen. Marienbrunn, ſelbſt ein wichtiges und wertvolles Denkmal der ſtädtebaulichen Entwicklung Leipzigs nach ſeiner Anlage und Durchführung, hat in ſeiner Ausſtellung von Wohnräumen, die ausſchließlich von Leipziger Handwerkern eingerichtet wurden, mehr als eine wirtſchaftliche Frage zur Erörterung geſtellt.

Während die Abteilung Raumkunſt der Baufachausſtellung einzig den Zweck verfolgt, das künſtleriſche Können ihrer Urheber zu veranſchaulichen, denen es unverwehrt war, ſich in Material und Raumbildung ohne Rückſicht auf die Umgebung nach eigenem Geſchmack einzurichten, werden in der Handwerkerausſtellung Muſterbeiſpiele von Einrichtungen vorgeführt, die ſich den für Mietwohnungen typiſchen Raumverhältniſſen anzupaſſen hatten und deren Verkaufspreiſe in einem beſtimmten Verhältnis zum Mietpreiſe ſtehen. Sie beabſichtigen in erſter Linie Intereſſenten von der Möglichkeit zu überzeugen, eine Mietwohnung oder ein ganzes Haus mit modernem Mobiliar auszuſtatten, das einen gewiſſen, im Preiſe und in der Herſtellung unſoliden Baſartyp vermeidet.



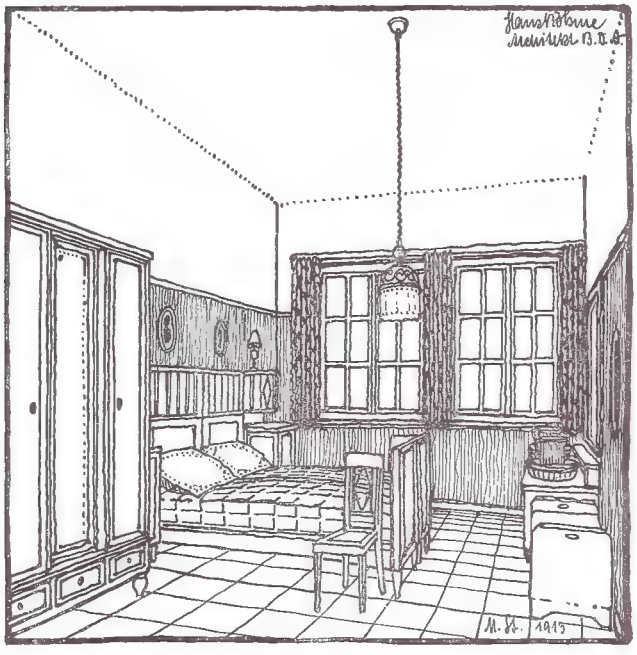
Speiſezimmer — Ausſtellungshaus 4



Wohnzimmer — Ausſtellungshaus 4

Mit dieſer allgemeinen, geſchmackfördernden Abſicht verband ſich ein wirtſchaftlicher Zweck von rein örtlicher Bedeutung, deſſen Wichtigkeit zu betonen den Leipziger Bürgerkreiſen gegenüber eine pflichtgemäße Notwendigkeit gebietet.

Man ſagt dem Leipziger Bürgertum nicht mit Unrecht ein ſtark entwickeltes Heimatgefühl nach, und ein ſich bei jeder Gelegenheit impulſiv äußernder Lokalpatriotismus gehört zum Charakterbild des Leipzigers. Marienbrunn und ſeine Handwerkerausſtellung bietet nun Gelegenheit, Worte in Taten umzuſetzen. Aus den Handwerkerkreiſen, die unter der mit unvergleichbar größeren Geldmitteln arbeitenden Induſtrie zu leiden und einen ſchweren Exiſtenzkampf zu führen haben — und welche wären es nicht! — kommen unaufhörlich Klagen über mangelnde Erwerbsgelegenheiten. Der Grund für dieſe Sorgen des Handwerkers liegt aber nicht in ſeinem Unvermögen, modernen und fortſchrittlichen Anſprüchen gerecht werden zu können, ſie ſind vielmehr eine Folge der Gleichgültigkeit des kaufenden und kaufkräftigen Publikums, das der Aufmachung in den Magazinen mehr Aufmerkſamkeit ſchenken zu müſſen glaubt als der äußerlich weniger beſtechenden Werkſtatt des Handwerkers.



Elternſchlafzimmer Ausſtellungshaus 4

Die Ausſtellung in Marienbrunn ſollte eine Demonſtration gegen dieſes Vorurteil ſein, und ſie iſt glänzend gelungen und ein voller moraliſcher Erfolg für Leipzigs Handwerker geworden, die damit gezeigt haben, daß ſie etwas leiſten können, das Beachtung verdient.

Wie bedeutungsvoll dieſe ganze Angelegenheit iſt, geht aus dem Intereſſe hervor, das der Rat der Stadt an dem Zuſtandekommen der Ausſtellung bewieſen hat. Es war ein Zeichen verſtändnisvollſter ſozialer Einſicht, daß die Stadtverwaltung ſich hat bereitfinden laſſen, eine namhafte Summe zur Deckung der Unkoſten und zur Barunterſtützung der in Frage kommenden Kleinbetriebe zu gewähren. Denn nur durch dieſes Entgegenkommen war den Handwerkern die Teilnahme an dem großen Wettbewerb möglich, auf die ſie bei den koſtſpieligen Bedingungen, die eine große Ausſtellung zu ſtellen pflegt, hätten verzichten müſſen.

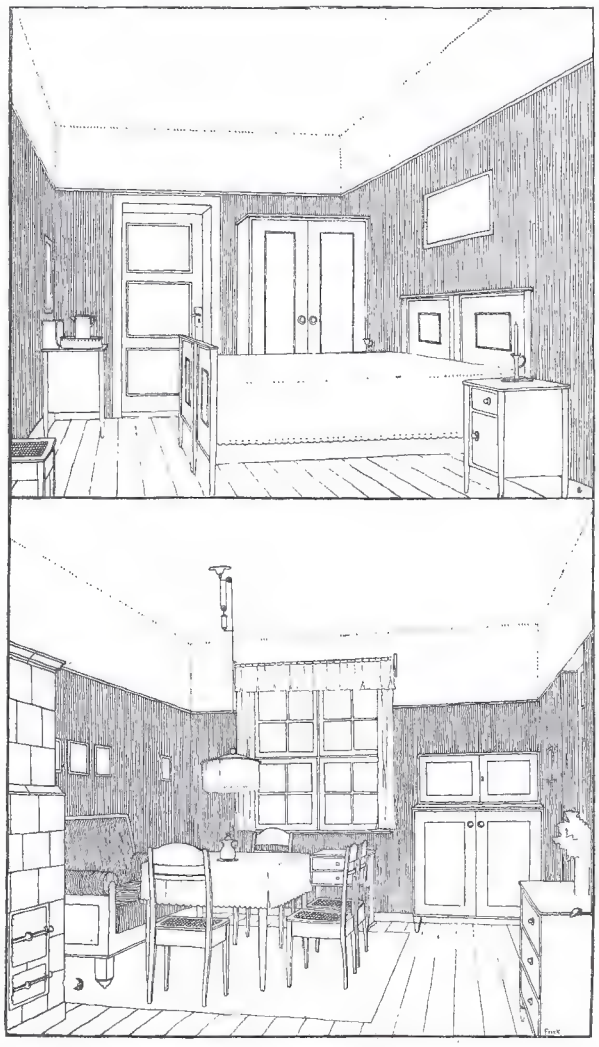
Daß eine ſolche Ausſtellung wirklich vorhandenen Bedürfniſſen des Mittelſtandes entgegenkommt, erſieht man aus der Zahl der Beſucher, die das 30. Tauſend bereits überſchritten hat, eine Zahl, die zwar im Vergleich mit den Millionenziffern der Baufachausſtellung ſich winzig ausnimmt, deren Bedeutung aber wächſt, wenn man berückſichtigt, daß nur ſachliches Intereſſe zum Beſuch einer ſolchen Handwerksſchau veranlaßt.

Und es gibt in der Tat nichts auf der ganzen Ausſtellung, ſoweit ſie ſich mit dem für den breiten Mittelſtand bedeutſamen Wohnungsweſen befaßt, das in künſtleriſch und handwerklich ſo einheitlicher Form und Qualität die Errungenſchaften der modernen Wohnungskultur vorführt.

Wie vielſeitig dieſe Ausſtellung iſt, trotzdem nur ſechs Häuſer ausgeſtellt ſind, und wie ſehr ſie auf die Kaufkraft der ſozialen Schichtungen des Mittelſtandes Rückſicht nimmt, geht daraus hervor, daß ſie bereits Wohnungen zum Mietpreiſe von 375 Mark ausgeſtattet hat und ſelbſt bei höheren Mietpreiſen nur den ſechsfachen Betrag der Jahresmiete als Grenze für die Höhe der Einrichtungskoſten vorgeſehen hat, der bei den kleineren Wohnungen ſich naturgemäß verringert und z. B. bei einem Mietpreiſe von 400 Mark ſich auf etwa 1000 Mark beläuft.

Die künſtleriſche Phantaſie, wie ſie ſich oft in den Paradeſtücken der großen Ausſtellungen zeigt, ſetzt leider nur allzuoft günſtige Wirtſchaftsverhältniſſe der Abnehmer voraus. Der bleibende Wert der Marienbrunner Ausſtellung liegt in der richtigen Einſchätzung wirtſchaftlicher Tatſachen, die durch das hier geübte verſtändnisvolle Zuſammengehen von bauausführenden Architekten und den Gewerken erreicht wurde.

Aber noch ein anderes lehrt die Ausſtellung. Es wird in der Praxis des täglichen Lebens wohl nicht allzuviele Gründer eines Hausſtandes geben, die bei einem Aufwande von 400 bis 1000 Mk. für die Wohnungsmiete die Gelegenheit ſuchen werden und finden dürften, ihre Einrichtung nach Künſtlerentwürfen herſtellen zu laſſen. In dem von Weidenbach & Tſchammer erbauten Hauſe am Arminiushof haben die Architekten nicht wie die der anderen Muſterhäuſer die Einrichtung ſelbſt entworfen, ſondern zur Ausſtellung ausſchließlich Stapelware verwendet. Sie haben dadurch den Beweis erbracht, daß Menſchen von Geſchmack ſich eine künſtleriſch befriedigende Wohnungausſtattung beſchaffen können, auch ohne daß ſie eigens für ſie entworfene Möbel beſitzen, wenn ſie nur einen Künſtler zu Rate ziehen, der auch die techniſchen Qualitäten fertiger Ware beurteilen kann.



Schlafzimmer und Wohnzimmer Ausſtellungshaus 7

Vieles hat dieſe Ausſtellung Leipziger Handwerker gebracht, und es iſt ſicher, daß ſie manchem etwas gebracht hat und, wenn auch ihre Tage gezählt ſind, bis zu ihrem Abſchied hoffentlich noch manchem etwas bringen wird."

Die Lage der Ausstellungshäuser ist auf dem beigefügten Lageplan (S. 91) zu ersehen. — Die leitenden Künstler waren im einzelnen folgende:

Ausstellungshaus 1, Am Bogen

Entwurf der Baugruppe: Kaiserlicher Baurat Peter Dybwad, BDA/DWB, Leipzig. Erdgeschoß: Ausstellung kunstgewerblicher Erzeugnisse.

Ausstellungshaus 2, Am Bogen

Entwurf der Baugruppe: Architekt Fritz Schade, Leipzig. Entwurf der Einrichtung der linken Erdgeschoßwohnung: Architekt Kurt Frick, BDA, Dresden-Hellerau.

Ausstellungshaus 3, Arminiushof

Entwurf der Baugruppe und Oberleitung der Einrichtung: Königl. Bauräte G. Weidenbach und R. Tschammer, BDA/DWB, Leipzig. Bei der Einrichtung dieses Hauses war ausschließlich Stapelware nach künstlerischen Gesichtspunkten verwendet worden.

Ausstellungshaus 4, Denkmalsblick

Entwurf der Baugruppe und der Einrichtung: Architekt Hans Böhme, BDA, Leipzig.

Ausstellungshaus 5, Arminiushof

Entwurf der Baugruppe: Stadtbauinspektor Hans Strobel, Architekt, DWB, Leipzig. Entwurf der Einrichtung: Hans Strobel in Gemeinschaft mit Architekt Wagner-Poltrock.

Ausstellungshaus 6, Dohnaweg

Entwurf der Baugruppe und der Einrichtung: Hermann Stock, Architekt, Leipzig.

Ausstellungshaus 7, Dohnaweg 9

Entwurf der Baugruppe: Architekt Karl Poser, DWB/BDA, Leipzig. Einrichtung von zwei Wohnungen: Architekt Karl Poser, Leipzig. Einrichtung der dritten Wohnung: Architekt Kurt Frick, Dresden-Hellerau.

Die Gärten

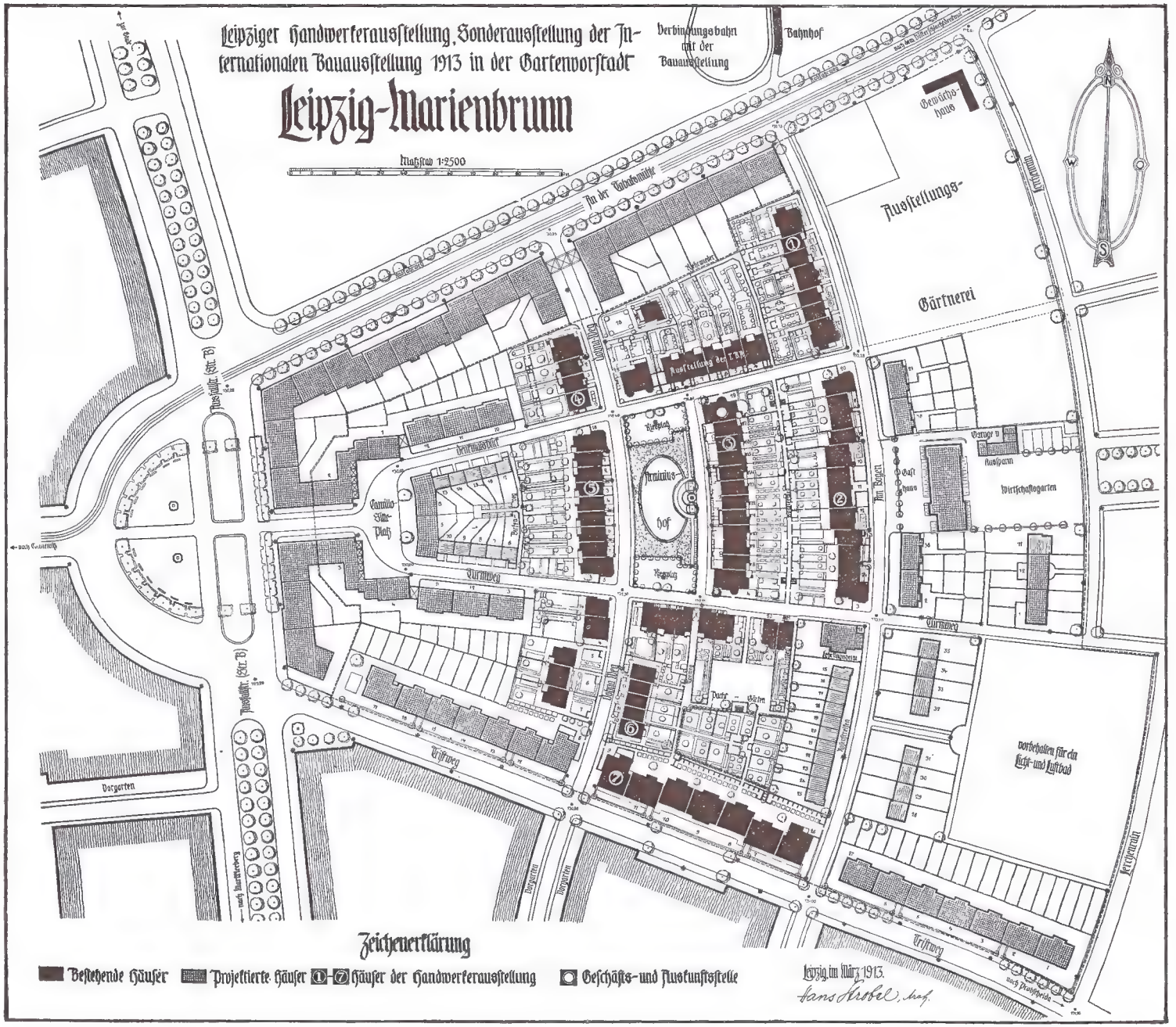
der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn sind unter besonderer Berücksichtigung des Typenmäßigen und ausdrücklicher Betonung des Ökonomischen entworfen und ausgeführt von Otto Moßdorf, Leipzig, Jakob Ochs (künstlerische Leitung: Leberecht Migge), Hamburg, Otto Seetzen, Leipzig.

Die Mustergärtnerei

hatte die Firma Jakob Ochs, Hamburg, unter Beihilfe namhafter Gartenfirmen für die Dauer der Ausstellung geschaffen.

Der öffentliche Schmuckplatz

(Arminiushof) ist von der Städtischen Gartenverwaltung, Leipzig, in Gemeinschaft mit der Firma Jakob Ochs, Hamburg, entworfen und von der ersteren ausgeführt.


Leipziger Handwerkerausstellung, Sonderausstellung der Internationalen Bauausstellung 1913 in der Gartenvorstadt
Leipzig-Marienbrunn
Maßstab 1:2500
Verbindungsbahn mit der Bauausstellung
Bahnhof
Gewächshaus
Ausstellungs-
Gärtnerei
In der Tabaksmühle
Ausstellung der LBN
Arminius-hof
Camillo-Vitz-Platz
Turnweg
Vorgarten
Ausspann
Wirtschaftsgarten
vorbehalten für ein Licht- und Luftbad
Zeichenerklärung
Bestehende Häuser
Projektierte Häuser
1-7 Häuser der Handwerkerausstellung
Geschäfts- und Auskunftsstelle
Leipzig, im März 1913.
Hans Strobel, Arch.

Schriftleitung: Für die Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H. Jakob Umstetter, Leipzig — Für den Anzeigenteil: Heinrich Keller, Leipzig-Marienbrunn — Druck: Radelli & Hille, Leipzig

Anzeigen

TITZENTHALER & VOGEL

PHOTOGRAPHISCHE WERKSTÄTTEN
FÜR ARCHITEKTUR, INDUSTRIE
UND KUNSTGEWERBE

LEIPZIG

MAGAZINGASSE 5
〈ECKE NEUMARKT 31/33〉
FERNSPRECHER 9028
FAHRSTUHL IM HAUSE

SPEZIAL-PHOTOGRAPHIE

FÜR DAS GESCHÄFTS-, INDUSTRIE-
UND PRIVAT-LEBEN

Photographiſche Aufnahmen von

Architekturen / Innenräumen / Landſchaften
Kunſt- und Induſtrie-Gegenſtänden / Ge-
mälden / Zeichnungen / Plaſtiken / Maſchinen
Fabrik-Anlagen, innen und außen, mit und
ohne Perſonen / Gruppen- und Heimauf-
nahmen bei Tages- und künſtlichem Licht.
Vergrößerungen

KOMBINATIONS-AUFNAHMEN
FARBIGE 〈AUTOCHROM〉 AUFNAHMEN

RICHARD KOCH
GLASERMEISTER
LEIPZIG / REICHSSTR. 18–20
FERNSPRECHER
Nr. 7787

Bau- und
Reparatur-Glaserei
Anfertigen von Schaufenstern,
Einsetzen von Spiegelglas-
scheiben und Lichtreflektoren.

Lizenzteilhaber am Patentfenster «Caw
Deutsches Fenster» D. R. Pat.
Nr. 202670/210064

Fenster mit nach innen und außen sich
öffnenden Flügeln.

FRIEDRICH
HILDEBRAND
INGENIEUR
LEIPZIG
BERLINER STRASSE 20
FERNSPRECHER
Nr. 14933

Elektrische Licht- u. Kraftanlagen
Haustelephone, Klingeln
Türöffner und Blitzableiter-
anlagen, Beleuchtungskörper

ALBERT MÜLLER
KUNSTTISCHLEREI
LEIPZIG · SOPHIENSTRASSE 25

WERKSTÄTTEN FÜR DEN GESAMTEN
INNENAUSBAU · ENTWURF UND AUS-
FÜHRUNG BÜRGERLICHER WOHNUNGS-
EINRICHTUNGEN · EINZELANFERTIGUNG.
HANDWERKERAUSSTELLUNG MARIEN-
BRUNN, AUSSTELLUNGSHAUS 4 · TEL. 9756

Anfertigung
sämtlicher besserer
Bautischlerarbeiten
wie Türen-Verschläge
Windfänge
usw.

Ausgeführte Arbeiten in der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn in den Häusern Turmweg Nr. 15–19, Dohnaweg Nr. 5–7

Paul Schlabe

Kunst- und Bautischlerei
mit elektrischem Betrieb

Leipzig-Stötteritz
Wasserturmstraße Nr. 44b
Gegründet 1903 – Fernsprecher Nr. 15529

OSWALD WEBER

DRAHTWARENFABRIK

LEIPZIG

FABRIK: NAUMBURGER STR. 19
KONTOR: ALBERTSTRASSE 10

Drahtgeflechte und Gewebe für die Baubranche, Gärtnerei und Landwirtschaft, Drahtzäune, Stacheldrähte, Beeteinfassungen

Preisliste und Anschläge kostenlos.

Bernhard Zachariä · Leipzig

Hoflieferant

Telephon 5643 · Gegründet 1807

Fabrikgeschäft: Wiesenstraße 10 · Detailgeschäft: Nonnenmühlgasse 4

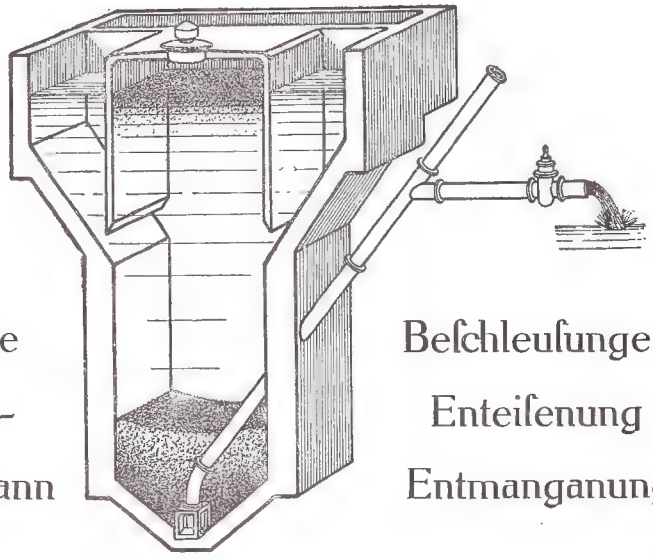
Ältestes Uhren-Spezialgeschäft Leipzigs

Reichhaltiges Lager moderner Haus- und Zimmeruhren mit herrlichem oder Harfen- oder Domgongschlag oder auch mit Westminsterschlagwerk. Präzisions-Sekundenpendeluhren. — Elektrische Zentraluhren-Anlagen (Lieferant der elektrischen Uhren des Hauptbahnhofes zu Leipzig). — Turm-, Hof- und Fabrikuhren mit mechanischem und automatisch-elektrischem Aufzuge, Schul- und Fabriknormaluhren mit selbsttätig elektrischer Läutwerk-Einrichtung. — Elektrische und mechanische Wächter-Kontrolluhren.

Reich illustrierte Preislisten u. Verzeichnis gelieferter Anlagen unentgeltlich u. portofrei. – Lieferant der elektrischen Uhrenanlage der Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn.

Kläranlagen

nach eigenen bewährten Syſtemen



Waſſerwerke
Schnellfilter-
Syſtem Bollmann

Beſchleuſungen
Enteiſenung
Entmanganung

Geſellſchaft für Waſſerverſorgung und Abwäſſerbeſeitigung A.G. Leipzig

PIANINOS

Flügel · Harmoniums
in allen Stil- und Holzarten

CARL ROTHE · LEIPZIG
KÖNIGSTRASSE 6 – FERNSPRECHER Nr. 5527

Verkauf / Vermietung
Hoher Rabatt bei Barzahlung
Kleine Raten bei Teilzahlung

Lichtpaus-Anstalt
u. Plandruckerei

OTTO TEUBERT

LEIPZIG · HÄRTELSTRASSE 21
TELEPHON 9935

Vervielfältigungen aller
Art / Kostenanschläge,
Konzessions- u. Werk-
zeichnungen mit elektr.
u. Schnellpressenbetrieb

Moderne Koch-Anlagen

für Kohlen- u. Gasfeuerung kombiniert

Kachelöfen, Kamine
Treibarbeiten nach
Zeichnung

Gebrüder Plew

Leipzig / Emilienstraße 36
Fernsprecher Nr. 4468

STILLFRIED

hydraulischer Türschließer
D. R.-Pat.
neue Ausführung ein
Präzisions-Erzeugnis
ersten Ranges

❖

Alleiniger Fabrikant:

Paul Pippig

Crimmitschau i. S.

Fabrikniederlage für Leipzig u. Umgegend
GITTEL & KYNAST IN LEIPZIG
Czermaksgarten 12. — Telephon Nr. 3655
Lieferanten d. Gartenvorstadt Marienbrunn

Teppiche, Gardinen, Portieren, Tisch- und Diwandecken, Möbelstoffe, moderne Dekorationsstoffe in Tüll, Madras, Mull, Leinen, einfarbig und bedruckt.

Für Veranden: Matten, Kokosteppiche, Markisenstoffe, waschbare Dekorationen und Tischdecken.

Besondere Beachtung verdienen meine in Marienbrunn in den Ausstellungshäusern Nr. 2, 3, 4, 5, 6 und 7 verarbeiteten Möbelstoffe, Teppiche, Decken und Dekorationen.

G. H. Schrödter, Leipzig

Neumarkt 31-33.

Zentralheizungen

Warmwasserbereitungen
Staubsauge-
anlagen

Schmidt, Mann & Co., Leipzig

Gesellschaft mit beschränkter Haftung

Scharnhorststraße 39
Fernsprecher Nr. 3573

H. Scharwächter

Windmühlenstr. 27 · Leipzig · Telephon 1133 · 1788

Eisenwaren aller Art
en gros · Baubeschläge · en detail
Werkzeuge

Baumeiſter

R. Roſt & Marx

empfehlen ſich zu

Bau-ausführungen
jeder Art

Leipzig · Weſtſtr. 20
Fernſprecher 1486

Paul Palm

Glaſermeiſter

empfiehlt ſich für ſämtliche vorkommenden Glaſerarbeiten, als Ausführung von Neu- und Umbauten, ſpeziell für Ladenvorbauten. Modernisierungen. — Solideſte Ausführung. Prompte Bedienung, entgegenkommendſte Zahlungsbedingungen.

Leipzig-Leutzſch

BERNDT·LAX & CO.

LEIPZIG

Detail-Abteilung
Thomasgaſſe Nr. 6

Größtes Spezialgeſchäft für Haus- und Küchengeräte

Lieferung vollſtändiger Küchen-Einrichtungen
für einfach bürgerlichen bis hochherrſchaftlichen Haushalt
in jeder gewünſchten Zuſammenſtellung.
Nur erſtklaſſige Erzeugniſſe.
Preisliſten auf
Wunſch.

Carl Th. Finne
Klempnermeister
Leipzig · Elisenstraße 56
Gegründet 1873 · Telephon 31769

Bauklempnerei
Kupfer-
Gas- und
Wasserleitungs-
Arbeiten

Kanalisation u. Desinfektion

Reinhold Gatzsche
Bauschlosserei / Kunstschmiede
mit Kraftbetrieb

Ausführung
von Eisenkonstruktionen
schmiedeeisernen Treppen
Einfriedigungen usw.

Markkleeberg b. Leipzig
Bornaische Straße Nr. 64

Ausgeführte Bauschlosserarbeiten in Leipzig-Marienbrunn: Häuser Denkmalsblick 16 — Am Bogen 16-28 — Turmweg 15 — Teppichklopfanlagen für sämtliche Häuser.

Unsere Druckschrift 1913:

„Elektrizität in Haushalt und Gewerbe"

stellen wir Elektrizitäts-Konsumenten kostenfrei zur Verfügung.

Der Ausstellungsraum
Leipzig, Thomasring 22
bietet eine gediegene Auswahl unserer vielseitigen Erzeugnisse. ✧ Wir laden Interessenten zur zwanglosen Besichtigung ein Telephon 3989 ✧ Ingenieurbesuch kostenlos

Allgemeine Elektricitäts-Gesellschaft

Moderne Bade- und
Toilette-Einrichtungen
Louis Miethe Nachf.
Königliche Hoflieferanten
Ausstellung:
Bayersche Straße 28
Teleph. 3171, 4530

Osterwald
Büro-Bedarf
Leistungsfähigstes Haus
für den gesamten kauf-
männischen u. technischen
Bürobedarf
ALBERT OSTERWALD
HOFLIEFERANT
LEIPZIG
HAINSTRASSE 5
TELEPHON 19761
19762, 19763.

Die
Gravier-Anstalt
Julius Feucht
Leipzig, Brandvorwerkstr. 39
fertigt Gravierarbeiten
für jeden gewünschten
Bedarf und nach jeder
Zeichnung in bester
Ausführung.
Stempel aller Arten
werden schnellstens geliefert.

MAX HAMMER
Leipzig-Plagwitz
Naumburger Straße 27
Telephon 5555 u. 15826
Gegründet 1884
Zentralheizungen
aller Systeme
Niederdruckdampfheizungs-
Warmwasserheizungs-,
Warmwasserbereitungs-,
Bade-, Trocken- und Lüftungs-
Anlagen
Katalog u. Referenzenliste gratis u. franko!
Filiale Plauen ....Telephon 3191
Filiale Bromberg·Telephon 982

Albert Möbius

Glasermeister

Leipzig / Weststraße 80

Fernsprecher 20145

Bauglaserei
mit Maschinenbetrieb
Neuverglasungen
aller Art

Spezialität: Schiebefenster

Modellbau-Ges.
Cöln / G. m. b. H.

Tel.-Adr.: **Modellhaus** / Alte Wallgasse Nr. 8–10

Modelle für Hoch-, Tief- und Wasserbau, von Gebäuden, Villen, Kolonien, Kirchen, Landschaften, Monumenten, Gartenanlagen, Hafen- und Werftanlagen sowie sonstigen Objekten jeder Art. – Reliefpläne von Städten usw. – Vorzüglich für den Versand geeignet. Unempfindlich gegen Feuchtigkeit. Referenz des Ministeriums der öffentlichen Arbeiten sowie erster Architekten u. Künstler.

Ausführung in Papier oder pat. gesch. Modellmasse.

Fensterladen-
Innenöffner und Feststeller
D. R. G. M.
Bestes System, tausendfach angewendet
Bequemster und billigster Beschlag —
Fritz Kühne / Dresden A 19
Friedrich-August-Straße Nr. 41.

1903 * 1913

MINIMAX

Der
Feuerlöscher
für die Hand des
Laien hat sich als geeignetes Mittel zur Bekämpfung entstehender Brände
in der Praxis bestens bewährt. Mehr als
34000 Schadenfeuer
wurden durch „MINIMAX" verhütet.

Minimax Apparate-Bau
G. m. b. H.
Berlin W, Linkstraße 17.

Röthig & Hedel
Baugeschäft
Leipzig-Go., Straßburger Str. 22

Ausführungen aller Art in Hoch- und Tiefbau

Spezialität:
Maurer- u. Zimmererarbeiten

Gartenvorstadt Marienbrunn

Gruppe 11, Häuser:
Denkmalsblick Nr. 9, 11, 13, 15, 17
und Dohnaweg Nr. 3 und 5
ausgeführt die Maurer- und Zimmerarbeiten

C·BRÖMME

BAUGESCHÄFT UND EISENBETONBAU

Leipzig-Lindenau

Fernſprecher: Bureau 2666, 14 703 / Lagerplatz 15 817
Telegramm-Adreſſe: BAUBRÖMME – Gegründet 1871

Abteilung I: Maurer- u. Zimmerarbeiten

Dampfkeſſel-Einmauerung, Dampfſchornſteinbau, Steinholzfußböden, Rabitzkonſtruktionen, Holzkonſtruktionen.

Abteilung II: Beton- und Eiſenbetonbau

Fabriken, Geſchäfts- und Lagerhäuſer, Silos für Kohlen- und Getreide-Beförderung, Kanäle, Waſſerbehälter und Reſervoire, **Brückenbau,** leichte Deckenkonſtruktion „Weltdecke" (D. R. P.) **Maſſivdecken.**

Ausführung der Maurerarbeiten von 26 Häuſern der Gartenvorſtadt Marienbrunn.

Die Handarbeitsbücher der Deutſchen Moden-Zeitung

ca. 40 verſchiedene Bände

erfreuen ſich
der größten Beliebtheit bei allen Damen

Für jede Frau! Für jede Braut!
Für jedes junge Mädchen!

Man verlange umſonſt das ausführliche Inhaltsverzeichnis vom

Verlag der Deutſchen Moden-Zeitung
Inh.: Otto Beyer, Leipzig
:: Zu beziehen durch alle Buchhandlungen ::

EISENWERK KAISERSLAUTERN

Gegründet 1865

Spezialität: Zentralheizungen

1100 Beamte und Arbeiter

Nieder-, Hochdruck- und Abdampfheizungen, Warmwasserheizungen, Warmwasserbereitungs-, Lüftungs- und Trockenanlagen

EISENKONSTRUKTIONEN

Brücken, Hallen, Dächer usw.

Heizung! Internationale Hygiene-Ausstellung Dresden 1911 «Großer Preis» Lüftung!

Vertreter in Leipzig: Oberingenieur EMIL GEISSLER, Kronprinzstr. 42. – Tel. 15996.

Theodor Dörfer, Tischlermeister

Leipzig · Sedanstraße Nr. 21

Fernsprecher Nr. 1806

Werkstätten für Kunst- und Möbeltischlerei
Anfertigung von Wohnungs-Einrichtungen
und Einzelmöbel in solider Handwerkarbeit

Handwerker-Ausstellung Gartenvorstadt Marienbrunn, Ausstellungshaus Nr. 6

OTTO ENKE · LEIPZIG

HOHE STRASSE 5a – FERNSPRECHER 3045 UND 14609

HOCHBAU / EISENBETON / TIEFBAU

INH.: BAUMEISTER **OTTO ENKE,** K. S. BAURAT, VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

In der Bauausstellung ausgeführt: Die große Eisenbetonbrücke mit den Terrassen- und Treppenanlagen, die Betonmauern, -Treppen der Gärten, beide Wasserbecken, den Leuchtfontainekeller im großen Becken, die Betonfundamente der großen Lichterzeugungsmaschinen und vieler anderer Maschinen innerhalb und außerhalb der Maschinenhalle, Eisenbetonsäulen der Einplankung.

In der Gartenvorstadt Marienbrunn ausgeführt: Häuser Am Bogen 2–14, die große Klärgrube.

In Leipzig in Ausführung begriffen: **Städtisches Leihhaus** am Yorkplatz, **Russische Gedächtniskirche** am Windmühlenweg, **Parkhotel Brühl,** Park- und Nikolaistraße gegenüber dem Hauptbahnhofe.

EMIL KELLING

Inhaber ERNST PURSCHIAN, Ingenieur und gerichtlich vereidigter Sachverständiger

Veranschlagung u. Ausführung von Heizungs- und Lüftungsanlagen jeder Art. Insbesondere

Niederdruck-Warmwasserheizungen / Heißwasserheizungen / Niederdruck-Dampfheizungen / Hochdruck-Dampfheizungen / Abdampfheizungen / Warmwasser-Luftheizungen / Dampf-Luftheizungen / Feuer-Luftheizungen / Trockenanlagen / Badeanlagen / Desinfektionsanlagen / Befeuchtungsanlagen / Entnebelungsanlagen / Dampfkochküchen / Dampfwäschereien / Warmwasserbereitungsanlagen / Fern-Dampfheizungen Fern-Warmwasserheizungen / Fern-Warmwasserversorgungsanlagen.

BERLIN W 9 * LEIPZIG

KÖNIGIN-AUGUSTA-STRASSE 7 **ARNDTSTRASSE 37**

Radelli & Hille

Buch- und Akzidenzdruckerei / Notendruck
Rotationsdruck / Stereotypie

Leipzig

I. B. A. Ausgeſtellt in der Halle für Bauſtoffe Nr. 648, ſchrägüber dem vorderen Eingange des Roſengartens Terrazzoarbeiten ausgeführt in der I. B. A.: im Königlich Sächſiſchen Staats-Pavillon, in der Gartenvorſtadt Leipzig-Marienbrunn und im Völkerſchlachtdenkmal Leipzig.

Goldene Medaille
Leipzig 1897.

Leonardo di Pol

Leipzig-Neu-Mockau

Gegründet 1876 * Leipziger Straße 200B * Telephon 3788
Bahnadreſſe: Leipzig, Berliner Bahnhof – Eigenes Anſchlußgleis.

Kgl. Sächſ. Staatsmedaille
Leipzig 1909
(Höchſte Auszeichnung)

Kunſtmarmor-, Moſaik- und Terrazzo-Induſtrie

Fabrik für Moſaik, Terrazzo-, Zement- und Kunſtſteinfußboden, Terrazzoſtufen, Terrazzoplatten, Cementwaren und Kunſtſtein mit Maſchinenbetrieb. / Treppenbelag. / Maſſive freitragende Terrazzotreppen in allen Farben. / Wandbekleidung.

Natur- und Stuckmarmor, Terrazzo
Marmor- und Glasmoſaik, Stuccoluſtro

Römiſche Moſaik zur Ausführung von Bildern, Ornamenten uſw. / Säulen, Kapitäle, Lambris, Tiſchplatten, Kamine und Brunnen in allen Farben und Ausführungen. / Fenſterbretter, Heizungs- und Kaminabdeckungen, Aufwaſchtiſche, Büffet- und Ladentafeln von Terrazzo und Marmor. / Grabdenkmäler und Erbbegräbniſſe in einfacher und reicher Ausführung.

Koſtenanſchläge und Skizzen ſtehen gern zu Dienſten. / Beſichtigung des Muſterlagers ohne Kaufzwang gern geſtattet.

Zimmermann & Kuhn · Leipzig

Moritzstraße 10 · Telephon Nr. 3570

Baugeschäft

Ausführung von Erd- und Maurerarbeiten
in Hoch- und Tiefbau.

Schwarz & Bretschneider

vormals O. Thiele

Leipzig

Sebastian-Bach-Str. 23
Telephon 7279

Bau-
und Möbeltischlerei

Gebr. Thiermann

Zwickau i. S.

Ofenfabrik

Unsere Dauerbrandofen
für jede Kohle stehen in bezug
auf minimalen Brennstoffver-
brauch, bequeme saubere
Feuerungsweise, sowie
Formenschönheit
der Modelle
einzig
da!

3 goldene, 1 silberne Medaille
Leipzig ❖ Zwickau ❖ Berlin ❖ Zwickau

Rechenberg & Tschopik

Kühlhaus, Kristalleiswerk und Kohlen en gros

Lieferant von Briketts und Westfälischem
Zentralheizungs-Koks für
die Gartenvorstadt
Marienbrunn

Leipzig · Berliner Straße 64

Telephon für Kohlen Nr. 13937 – Telephon für Eis Nr. 4129

Beschläge für Türen, Fenster und
Schlagläden von der einfachsten bis
zur feinsten Ausführung, speziell
solche für Gartenstädte, liefern

Kiekert & Nieland G.m.b.H.

Baubeschlägefabrik **Heiligenhaus** X (Niederrhein)

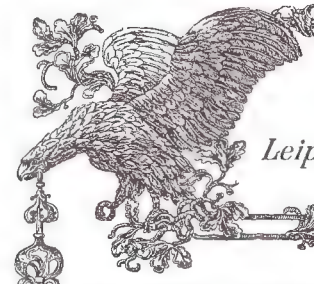
Ausgeführte Arbeiten: Margarethe-Krupp-Stiftung, Essen.
Gartenvorstadt Hüttenau, Blankenstein. Gartenstadt
Karlsruhe-Rüppur. Gartenstadt Barop
bei Dortmund. Beamtenkolonie
Mannstaedt, Kalk

Katalog zu Diensten! usw. Katalog zu Diensten!

Gartenarchitekt Otto Seetzen

Leipzig, Burgstraße 35 II ✶ Fernsprecher Nr. 6565

führte in Leipzig-Marienbrunn die Haus- und Vorgärten der Häuser Dohnaweg 10-22, Turmweg 11, Denkmalsblick 12 aus.



Franke & Dahl

Schlossermeister

Leipzig, Plagwitzer Str. 37

Gegründet 1897. — Fernsprecher 5181.

Bauschlosserei

Spezialitäten: Bessere Türbeschläge in Bronze und Eisen nach eigenen Modellen / Schiebetürbeschläge, eigenes, bestbewährtes System der Welt / 4teilige Klapptürbeschläge nach eigener Erfindung / Scherengitter, dreh- und versenkbar, eigenes System

Patent! **Dreh- und Schiebefenster** *Patent!*

„System Possekel", vollständig abgedichtet gegen Zug

Alle vorkommenden Schlosserarbeiten in den einfachsten bis zu den feinsten Ausführungen, sowie alle Metallarbeiten.

Fugenlose freitragende
Luginowände D.R.P

ausgeführt in sämtlichen Bauten der Gartenvorstadt Marienbrunn

Tillmanns & Gehrckens G.m.b.H.

Leipzig, Zerbster Straße 4 / Fernsprecher 14247

C.F. SIEVERS · DWB · LEIPZIG

Werkstätten für Innenausbau

Dessauer Str. 15

Ausstattung: Haus Arminiushof 3 (Wohnzimmer, Eßstube, Studentenbude, Schlafzimmer) / Entwurf: Architekten Hans Strobel und F. Wagner-Poltrock

Moritz Theod. Rurack

Leipzig-Lindenau / Demmeringstr. 51 / Telephon 2411 u. 2412

Gegründet 1864

Kunstschmiede für Eisen und Bronze
Fabrik moderner Eisenbauten

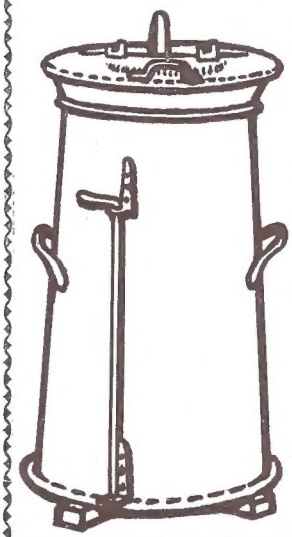
fertigt als Spezialität

Kunstschmiedearbeiten jeder Art u. Ausführung. Feuersichere Treppen und Türen, Portale, Front- und Scherengitter, versenkbare Gitterabschlüsse. Moderne Schaufensteranlagen in Eisen und Bronze, Markisenanlagen / Sämtliche schmiedeeiserne Bedarfsartikel der Elektrizitätsbranche

Prospekte u. Kostenanschläge zu Diensten / Prima Referenzen

Die Müllabfuhr nach dem Wechselsystem mit dem patentierten Müllbehälter „Perfekt"

D. R. P. Nr. 173599 mit auswechselbarem Boden,



welcher **niemals transportiert** wird und **daher keinem Verschleiß unterliegt,** auch die Anschaffung von Mülleimern durch die Haushaltungen entbehrlich macht, gestaltet sich andern Systemen gegenüber **ganz bedeutend billiger, ist hygienisch vollkommen einwandfrei** und **schließt jede Staubentwicklung aus.** / Prospekte und Vorführung kostenlos. / Prima Referenzen von Städten, Königl. Behörden und Heilanstalten

Lieferung jeder Größe.

Hannoversche Mülltonnen-Vertriebsgesellschaft m. b. H. Hannover.

Buchführung und Verwaltung von gemeinnützigen Baugesellschaften

Die Einrichtung von zweckmäßigen, den Besonderheiten der Baugesellschaften angepaßten Buchführungen in Verbindung mit übersichtlichen Verwaltungs-Einrichtungen übernimmt

Bücherrevisor Erich Vogel in Leipzig

Referenzen:
Gartenvorstadt Leipzig-Marienbrunn G. m. b. H.
Baugenossenschaft Leipziger Mieterverein, e. G. m. H.
Bauverein zur Beschaffung preiswerter Wohnungen, e. G. m. b. H. in Leipzig.

Emil Fallgatter

Inhaber Adolf Große
Telephon 20497 / Gegr. 1880

Leipzig / Albertstr. 14

Blitzableiter-, Klingel- und Telephon-Anlagen

Elektr. Licht- und Kraftanlagen

Reklame-Beleuchtung
Ventilations-Anlagen

Reparaturen bestehender Anlagen

Beste Referenzen. Lieferant von Reichs-, Staats-, städtischen und Gemeinde-Behörden. — Spez.: Ausführung mod. Wohnungs- und Fabrikeinrichtungen

Otto Rabe

Leipzig ❖ Braustraße 25

Fernsprecher 5971

Transportable Kachelöfen

Spezialität:

Für Arbeiterhäuser u. Einfamilienhäuser
Herd- und Ofenanlagen zum Beheizen der Wohnküche und zweier Zimmer

Für Etagenhäuser
Mehrzimmerheizungen zum Heizen vom Korridor aus
Wandbrunnen · Wandfliesen u. Bodenbelag
Kombinierte Kochanlagen mit Warmwasserversorgung

B. SCHUMANN & CO.

Inhaber: Bernard Schumann und Otto Brämer

DEKORATIONSMALER

Leipzig-R., Rathausstraße 4, Telephon 4893

GEGRÜNDET 1886

Werkstatt für
dekorative Malerei ✻ feine Lackierung ✻ Firmen und Anstrich

Installations-Abteilung der Thüringer Gasgesellschaft Leipzig ✻ Thomasring 15

Fernsprecher Nr. 16080 und 4685

Abteilung 1: (Gas) Ausführung von Gasleitungsanlagen. Gaskocher, Heizöfen, Badeöfen, Herde, Warmwasser- u. Plätt-Apparate sowie Beleuchtungskörper in großer Auswahl.

Abteilung 2: (Wasser) Ausführung von Wasserleitungs-, Bade- und sonstigen sanitären Anlagen. Sämtliche gesundheitstechnische Artikel.

Abteilung 3: (Elektrizität) Ausführung von elektrischen Licht- und Kraft-Anlagen. Beleuchtungs-Gegenstände in allen Stilarten und Preislagen. Koch- und Heizapparate, Staubsauger, Heißluftduschen, Massage-Apparate, Plätteisen.

Abteilung 4: (Heizung) Ausführung von Warmwasser- und Dampfheizungsanlagen. Spezialität: Fabrikheizungen.

Dauernde große Ausstellung! Besichtigung erbeten!

F. A. SCHÜTZ

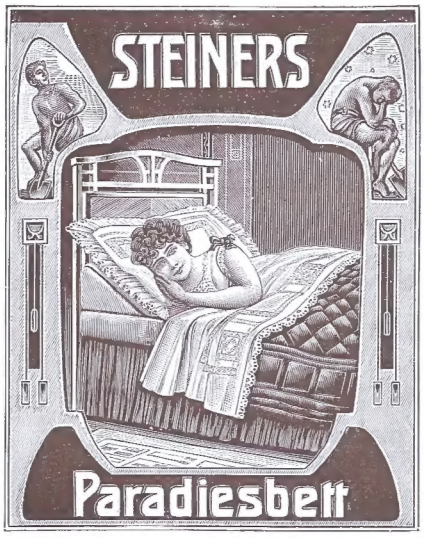
HOFMÖBELFABRIK

Ausstellungshaus für moderne
Wohnungs-Einrichtungen

LEIPZIG

Körnerstraße 54-56
nahe Bayrischem Bahnhof

Übernahme
ganzer Villen-Einrichtungen
Braut-Ausstattungen



Steiners Paradiesbett

unerreicht in Behaglichkeit, Solidität u. Zweckmäßigkeit. — In Leipzig ständig am Lager
200 Paradiesbetten.

Paradies-Schlafzimmer

einfache, praktische, elegante und zeitgemäße Formen. ~ Permanente Ausstellung von
25 kompletten Schlafzimmern.

Nur Petersstraße 40, Parterre, 1., 2. u. 3. Et.

Verlangen Sie Katalog B. ~ Eigener Fahrstuhl.

Für die nächtliche Sicherheit der Bewohner der Gartenvorstadt Marienbrunn sorgt die

Wach- und Schließgesellschaft m. b. H. Leipzig

welcher die Bewachung der Gartenvorstadt übertragen worden ist.

D. R. P. Nr. 128824

Kostenanschläge und alle Unterlagen kostenlos, franko und unverbindlich.

Dem Schiebefenster gehört die Zukunft!

Wir bringen mit unserem

„Stumpfs Reform-Schiebefenster"

das anerkannt **beste Schiebefenster**, welches zurzeit existiert.

Unerreichte Abdichtung! — Zugfreie Lüftung! Tadellos leichte Handhabung! — Leichtes bequemes Putzen auch der Außenscheiben!

Im geöffneten Zustand kein Klappern!
Kein Hin- und Herschlagen der Schieber!

Stumpfs Reform-Schiebefenster-Gesellschaft m. b. H., Dresden-Radebeul, Moritzstraße 2

Berlin SW 61, Gitschiner Straße 1. — **Frankfurt-Bockenheim.** — **Bodenbach**, Lerchenfeldgasse 7. — **Richard Biel, Hamburg**, Bieberhaus. — **W. Biel**, Abt. Reformfenster, **Itzehoe (Holstein)**.